

1. Vorbemerkungen

Die römisch-katholische Kirchgemeinde Ruswil ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 359, GB Ruswil. Darauf steht das Pfarreiheim (Gebäude Nr. 636). Dieses Gebäude soll total saniert werden. Investorin ist die römisch-katholische Kirchgemeinde Ruswil. Die Einwohnergemeinde Ruswil leistet einen Pauschalbeitrag von Fr. 2'000'000.00 (in Worten: Franken zwei Millionen) an diese Sanierung. Dieser Betrag wird linear auf eine Dauer von 40 Jahren amortisiert, ohne dass dieser Betrag aber entsprechend der Reduktion zurückbezahlt werden muss. Somit beträgt der Amortisationsatz 2,5 Prozent pro Jahr. Das Bauende ist auf den 31.12.2026 geplant. Folglich beginnt die Amortisation ab dem 01.01.2027. Zurückzubezahlen von der römisch-katholische Kirchgemeinde Ruswil ist nur der Restbetrag der verbleibt, wenn vor Ablauf der Frist von 40 Jahren die Mitbenützung durch die Einwohnergemeinde Ruswil aufgehoben würde.

Dieser Betrag von Fr. 2'000'00.00 wird mit nachrangigen (im Nachgang zu sichergestellten Bankkrediten) Grundpfandrechten sichergestellt.

Die Räumlichkeiten im Pfarreiheim Ruswil (Gebäude Nr. 636) sowie der geringe Umschwung sollen auch der Einwohnergemeinde Ruswil und den Vereinen von Ruswil sowie Privatpersonen zur Benützung zur Verfügung stehen. Diese Benützung kann unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der römisch-katholischen Kirchgemeinde Ruswil und der Einwohnergemeinde Ruswil erfolgen. Deshalb soll der Einwohnergemeinde Ruswil ein Mitbenützungsrecht am Grundstück Nr. 359, GB Ruswil, und dem darauf stehenden Gebäude eingeräumt werden.

Die Einwohnergemeinde Ruswil bezahlt der römisch-katholischen Kirchgemeinde Ruswil einen jährlichen Betriebskostenbetrag von maximal Fr. 90'000.00 pro Jahr, unabhängig von den Nutzungsmöglichkeiten. Die Einwohnergemeinde hat – unter Vorbehalt der nachstehenden Nutzungsmöglichkeit – daneben keine weitere Entschädigung an die römisch-katholische Kirchgemeinde Ruswil zu bezahlen, das heisst, dass die römisch-katholische Kirchgemeinde die Betriebskosten und den Unterhalt sowie die Kosten für Hauswartung, Reinigung, Strom, Heizung, Versicherungen, usw. selber trägt. Sofern die Einwohnergemeinde Ruswil Archivräume im Gebäude Nr. 636 auf dem Grundstück Nr. 359, GB Ruswil, nutzen will, ist dazu eine zusätzliche Entschädigung geschuldet, welche dann auszuhandeln ist.

Für die Benützung der Räume im Gebäude Nr. 636 gelten die Bestimmungen des Reglements vom 24.02.2021 der römisch-katholischen Kirchgemeinde Ruswil. Die römisch-katholische Kirchgemeinde Ruswil und die Einwohnergemeinde Ruswil

bemühen sich, je die Höhe ihrer Benützungstarife für die je von ihnen zum Gebrauch an Dritte überlassenen Räume einander anzugleichen, damit keine Konkurrenzsituation entsteht.

Die Zuteilung der Benützung an die verschiedenen Nutzer obliegt der römisch-katholischen Kirchgemeinde Ruswil. Die Einwohnergemeinde Ruswil und die römisch-katholische Kirchgemeinde Ruswil verpflichten sich aber, gegen Ende des Jahres die in diesem Zeitpunkt bekannten möglichen Nutzungen des Gebäude Nr. 636 (Pfarreiheim) für das kommende gemeinsam zu besprechen und festzulegen.

Gleichzeitig räumt die römisch-katholische Kirchgemeinde Ruswil der Einwohnergemeinde Ruswil ein Vorkaufsrecht am Grundstück Nr. 359, GB Ruswil, und am darauf stehenden Gebäude Nr. 636, GB Ruswil, zu einem limitierten Preis ein.

Das im Grundbuch auf dem Grundstück Nr. 359, GB Ruswil, eingetragene Baurecht für eine Zivilschutzanlage zu Gunsten der Einwohnergemeinde Ruswil soll aufgehoben und im Grundbuch gelöscht werden.

Mit dem vorliegenden Vertrag sollen die vorstehend aufgeführten Absichten geregelt werden.

2. Aufhebung und Löschung eines Baurechtes für Zivilschutzanlage

Hiermit vereinbaren die römisch-katholische Kirchgemeinde Ruswil und die Einwohnergemeinde Ruswil, dass das Baurecht für die Zivilschutzanlage (Sanitätsposten) gemäss Vertrag zwischen der Einwohnergemeinde Ruswil und der römisch-katholischen Kirchgemeinde Ruswil vom 16.12.1970 aufgehoben wird. Die Aufhebung dieses Baurechtes erfolgt ohne gegenseitige Bezahlung einer Entschädigung. Somit fallen diese Bauten und Anlagen unentgeltlich ins Eigentum der römisch-katholischen Kirchgemeinde Ruswil. Der Übergang von Nutzen und Schaden wird hiermit festgelegt auf den 31.12.2024 (ab diesem Zeitpunkt fallen die Erträge und Kosten betreffend dieser Gebäudeteile der römisch-katholischen Kirchgemeinde

Ruswil zu). Allfällige Steuerfolgen werden gemäss den gesetzlichen Bestimmungen getragen.

Dieses Baurecht (50536S.UEB) ist im Grundbuch zu löschen.

Hiermit wird der Antrag ans Grundbuchamt gestellt, diese Löschung im Grundbuch vorzunehmen.

3. Regelungen über die Mitfinanzierung

- 3.1 Die Einwohnergemeinde Ruswil leistet an die Sanierung des Gebäudes Nr. 636 (heutiges Pfarreiheim) auf dem Grundstück Nr. 359, GB Ruswil, einen Pauschalbeitrag von Fr. 2'000'000.00 (in Worten: Franken zwei Millionen). Sie bezahlt diesen Betrag an die römisch-katholische Kirchgemeinde Ruswil in zwei Teilzahlungen.

Die erste Teilzahlung von Fr. 1'000'000.00 erfolgt beim Baustart (ca. 01.01.2025) und die zweite Teilzahlung von Fr. 1'000'000.00 erfolgt nach Vollendung des Rohbaus (ca. 01.01.2026). Der Betrag pro Kalenderjahr darf Fr. 1'000'000.00 nicht übersteigen, d.h. dass diesfalls die fällige zweite Teilzahlung auf Beginn des folgenden Kalenderjahres verschoben würde.

- 3.2 Der Pauschalbetrag von Fr. 2'000'000.00 wird innerhalb von 40 Jahren, beginnend ab dem 01.01.2027, linear vollumfänglich amortisiert, ohne dass eine Rückzahlung zu erfolgen hat. Somit beträgt die jährliche Amortisation 2,5 Prozent.
- 3.3 Sollte das Gebäude Nr. 636 und/oder das Grundstück Nr. 359, GB Ruswil, vor Ablauf der 40 Jahre ausser Betrieb genommen, verkauft oder zerstört werden oder sonst wie nicht mehr nutzbar sein, so hat die römisch-katholische Kirchgemeinde Ruswil den in diesem Zeitpunkt noch bestehenden Restbetrag

gemäss der in Ziffer 3.2 vorstehend vereinbarten Amortisation innerhalb von sechzig Tagen an die Einwohnergemeinde Ruswil zurückzubezahlen.

- 3.4 Der Betrag von Fr. 2'000'000.00 wird von der römisch-katholischen Kirchgemeinde Ruswil sichergestellt durch Grundpfandrechte. Diese Grundpfandrechte, die im Rang den grundpfandrechtlich sichergestellten Bankkrediten nachgehen, werden mit einer separaten Urkunde errichtet. Die Grundpfandrechte zugunsten der Einwohnergemeinde Ruswil werden in Teilbeträge gegliedert, so dass die im Laufe der Zeit aufgrund der Amortisationsvereinbarung gemäss Ziffer 3.2 vorstehend freiwerdenden Grundpfandrechte nach und nach der Einwohnergemeinde Ruswil zurück zu übertragen sind.
- 3.5 Für die Benützung der Räume im Gebäude Nr. 636 gelten die Bestimmungen des Reglements vom 24.02.2021 der römisch-katholischen Kirchgemeinde Ruswil. Die römisch-katholische Kirchgemeinde Ruswil und die Einwohnergemeinde Ruswil bemühen sich, je die Höhe ihrer Benützungstarife für die je von ihnen zum Gebrauch an Dritte überlassenen Räume einander anzugleichen, damit keine Konkurrenzsituation entsteht.

4. Begründung und Einräumung eines Mitbenützungsrechtes

- 4.1 Die römisch-katholische Kirchgemeinde Ruswil räumt hiermit der Einwohnergemeinde Ruswil am Grundstück Nr. 359, GB Ruswil, inklusiv am Gebäude Nr. 636 ein Mitbenützungsrecht ein. Dieses Mitbenützungsrecht umfasst die Benützung von Räumlichkeiten im Gebäude Nr. 636 sowie des gesamten Grundstückes Nr. 359, GB Ruswil. Dieses Mitbenützungsrecht umfasst einerseits die Mitbenützung durch die Einwohnergemeinde Ruswil und

den Schulen von Ruswil sowie andererseits auch die Benützung durch Vereine und Privatpersonen.

- 4.2 Diese Mitbenützung kann unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der römisch-katholischen Kirchgemeinde Ruswil und der Einwohnergemeinde Ruswil erfolgen. Die Reservierung und die Zuteilung der Benützung an die verschiedenen Nutzer obliegt der römisch-katholischen Kirchgemeinde Ruswil. Die Einwohnergemeinde Ruswil und die römisch-katholische Kirchgemeinde Ruswil verpflichten sich aber, gegen Ende des Jahres die in diesem Zeitpunkt bekannten möglichen Nutzungen für das kommende gemeinsam zu besprechen und festzulegen. Dabei achten die Parteien auf eine faire Zuteilung; es ist den konkreten Bedürfnissen, der Bedeutung und der benötigten Grösse der Räume Rechnung zu tragen.
- 4.3 Die Einwohnergemeinde Ruswil bezahlt für diese Mitbenützung unabhängig vom vorstehend vereinbarten Betrag von Fr. 2'000'000.00 einen jährlichen Betriebskostenbeitrag von max. Fr. 90'000.00 (in Worten: Franken neunzigtausend) an die römisch-katholische Kirchgemeinde Ruswil, unabhängig von den Nutzungsmöglichkeiten. Die Einwohnergemeinde hat – unter Vorbehalt der nachstehenden Nutzungsmöglichkeit – daneben keine weitere Entschädigung an die römisch-katholische Kirchgemeinde Ruswil zu bezahlen, das heisst, dass die römisch-katholische Kirchgemeinde die Betriebskosten und den Unterhalt sowie die Kosten für Hauswartung, Reinigung, Strom, Heizung, Versicherungen, usw. selber trägt. Sofern die Einwohnergemeinde Ruswil aber Archivräume im Gebäude Nr. 636 auf dem Grundstück Nr. 359, GB Ruswil, nutzen will, ist dazu eine zusätzliche Entschädigung geschuldet, welche dann auszuhandeln ist.

Sollten die Betriebskosten (Vollkostenrechnung, aber ohne Abschreibungen) für das Gebäude Nr. 636 kleiner sein als Fr. 180'000.00 pro Jahr, so hat die Einwohnergemeinde Ruswil die Hälfte dieses Betrages zu bezahlen.

Sollten die Betriebskosten (Vollkostenrechnung, aber ohne Abschreibungen) für das Gebäude Nr. 636 höher sein als Fr. 180'000.00 pro Jahr, so hat die Einwohnergemeinde Ruswil trotzdem nur den Betrag von Fr. 90'000.00 zu bezahlen.

Der Betriebskostenbeitrag ist von der Einwohnergemeinde Ruswil in vier Raten jeweils quartalsweise im Nachhinein per 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12. zu bezahlen, erstmals per 31.03.2027.

Die römisch-katholische Kirchgemeinde Ruswil hat die Rechnung über die Betriebskosten des Gebäudes Nr. 636 jährlich jeweils bis spätestens 30.06. der Einwohnergemeinde Ruswil vorzulegen. Hat aufgrund dieser Rechnung die Einwohnergemeinde Ruswil weniger als Fr. 90'000.00 zu bezahlen, erstattet die römisch-katholische Kirchgemeinde Ruswil den Differenzbetrag bis spätestens am 30.09. der Einwohnergemeinde Ruswil zurück.

- 4.4 Dieses Mitbenützungsrecht ist als Dienstbarkeit im Grundbuch wie folgt einzutragen.

auf Nr. 359:

- L. Benützungsrecht (beschränkt; Gesamtgrundstück) z.G. der
Einwohnergemeinde Ruswil

5. Begründung und Einräumung eines Vorkaufsrechtes

- 5.1 Die römisch-katholische Kirchgemeinde Ruswil räumt an ihrem Grundstück Nr. 359, GB Ruswil, der Einwohnergemeinde Ruswil, ein Vorkaufsrecht gemäss Art. 216c OR zu einem limitierten Preis ein. Es wird hiermit vereinbart, dass dieses Vorkaufsrecht nur übertragbar ist im Rahmen von Fusionen von Gemeindekörperschaften. Somit ist dieses Vorkaufsrecht nicht vererblich. Dieses Vorkaufsrecht wird hiermit für die Dauer von 25 Jahren ab Beurkundung des vorliegenden Vertrages eingeräumt und es soll für diese Dauer im Grundstück vorgemerkt werden.

- 5.2 Der Preis im Zeitpunkt des Vorkaufsfalles berechnet sich wie folgt:

Kaufpreis, welcher ein Dritter bezahlen würde, abzüglich den Restbetrag der von den zwei Millionen noch verbleibt, beginnend mit der Amortisation per 01.01.2027 mit 2,5% pro Jahr (d.h., wenn das Vorkaufsrecht nach fünf Jahren seit Beginn der Amortisation ausgeübt würde, würde sich der Kaufpreis, welcher ein Dritter bezahlen würde, um Fr. 1'800'000.00 reduzieren oder wenn das Vorkaufsrecht 15 Jahre seit Beginn der Amortisation ausgeübt würde, würde sich der Kaufpreis, welcher ein Dritter bezahlen würde, um Fr. 1'250'000.00 reduzieren. Der so errechnete Preis entspricht dem Kaufpreis bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes.

- 5.3 Die bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes allenfalls anfallenden Grundstücksgewinnsteuern und/oder Gewinnsteuern trägt die dannzumalige Verkäuferin des Grundstückes Nr. 359, GB Ruswil.

Die bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes anfallenden Handänderungssteuer trägt die dannzumalige Ausübende des Vorkaufsrechtes.

Die Grundbuch- und Notariatskosten und die weiteren Kosten werden je zur Hälfte von der dannzumaligen Verkäuferin und der Einwohnergemeinde Ruswil getragen.

- 5.4 Dieses Vorkaufsrecht ist im Grundbuch auf dem Grundstück Nr. 359, GB Ruswil, wie folgt vorzumerken:

„limitiertes, beschränkt übertragbares und nicht vererbliches Vorkaufsrecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde Ruswil; Dauer: 25 Jahre“

6. Schlussbestimmungen

- 6.1 Die Bezeichnung für das Gebäude Nr. 636 auf dem Grundstück Nr. 359, GB Ruswil (z.B. Pfarreiheim, Pfarreizentrum, Kulturzentrum, usw.) ist gemeinsam zu

besprechen, wobei bei Uneinigkeit die römisch-katholische Kirchgemeinde Ruswil die Bezeichnung definitiv festlegen wird.

- 6.2 Die vorliegende Vereinbarung tritt nur in Kraft, sofern bis zum 30.06.2025 eine rechtskräftige Baubewilligung für die Sanierung des Gebäudes Nr. 636 auf dem Grundstück Nr. 359, GB Ruswil, vorliegt und die Sanierungsarbeiten an diesem Gebäude substantiell begonnen werden.
- 6.3 Die römisch-katholischen Kirchgemeinde Ruswil hat mit Beschluss an der Kirchgemeindeversammlung vom 20.11.2023 dem Kredit für die Sanierung des Gebäudes Nr. 636 und der vorliegenden Regelung zugestimmt und dem Kirchenrat die Kompetenz zur Umsetzung dieses Vorhabens erteilt.
- 6.4 Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Ruswil haben dem Pauschalbeitrag und dem Betriebskostenbeitrag der Einwohnergemeinde Ruswil an die römisch-katholische Kirchgemeinde Ruswil sowie der vorliegenden Vereinbarung an der Abstimmung vom 26.11.2023 zugestimmt und dem Gemeinderat die Kompetenz zur Umsetzung dieser Vereinbarung erteilt.
- 6.5 Die allfälligen Steuerfolgen im Zusammenhang mit der Bezahlung des Pauschalbetrages von Fr. 2'000'000.00 inkl. der vorgesehenen Amortisation ohne Rückzahlung sowie im Zusammenhang mit dem jährlichen Betriebsbeitrag von max. Fr. 90'000.00 werden gemäss den gesetzlichen Bestimmungen getragen.
- 6.6 Der unterzeichnete Notar, lic. iur. Leo Müller, Rechtsanwalt und Notar, wird hiermit beauftragt und bevollmächtigt, den vorliegenden Vertrag beim Grundbuchamt Luzern West, Schüpfheim, zur Löschung des Baurechtes (Ziffer 3), zur Eintragung des Mitbenützungsrechts (Ziffer 4) und zur Vormerkung des Vorkaufsrechtes (Ziffer 5) anzumelden. Die Anmeldung erfolgt nach Vorliegen des Inkrafttretens der vorliegenden Vereinbarung gemäss Ziffer 6.2 vorstehend. Das Grundbuchamt wird hiermit von der Überprüfung dieser Bedingung befreit.

Die vorliegende Urkunde darf im Grundbuch nur gleichzeitig mit dem Eintrag der Errichtung der Register-Schuldbriefe im Gesamtbetrag von Fr. 5'500'000.00 auf dem Grundstück Nr. 359, GB Ruswil, eingetragen werden, d.h. dass nur beide Urkunden (die vorliegende und jene über die Errichtung der Register-Schuldbriefe) im Grundbuch eingetragen werden dürfen oder dass keine dieser beiden Urkunden eingetragen werden darf (wenn die eine Urkunde nicht zur Eintragung angemeldet oder abgewiesen würde).

Auftrag und Vollmacht erstrecken sich auf alle Vorkehrungen und allfällige formelle Änderungen, die vom Notar vorgenommen werden können.

- 6.7 Die Kosten für den vorliegenden Vertrag tragen die römisch-katholische Kirchgemeinde Ruswil und die Einwohnergemeinde Ruswil je zur Hälfte.

- 6.8 Die vorliegende Urkunde wird in vier Exemplaren ausgefertigt. Je ein Exemplar erhalten die beiden Urkundsparteien sowie das Grundbuchamt und der Notar.

Die Parteien erklären hiermit, dass dieser Vertrag ihren Willen enthält und ihnen vom Notar vorgelesen wurde.

Ruswil, den

Die Vertragsparteien:

Die Pfandbestellerin:

**Römisch-katholische Kirchgemeinde
Ruswil**, handelnd durch den Kirchenrat
und dieser durch:

Guido Röthlin, geb. 16.05.1969,
Präsident des Kirchenrats

Claudia Odermatt, geb. 12.08.1991,
Mitglied des Kirchenrats

Die Pfandnehmerin:

Einwohnergemeinde Ruswil,
handelnd durch den Gemeinderat
und dieser durch:

Franzsepp Erni, geb. 18.01.1969,
Gemeindepräsident

Tobias Lingg, 19.04.1977,
Geschäftsführer & Gemeindeschreiber

Beurkundung

Der unterzeichnende Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit,

- dass er die vorliegende Urkunde den Urkundsparteien vorgelesen hat,
- dass diese Urkunde dem ihm von den Urkundsparteien mitgeteilten Willen entspricht, und
- dass die Urkundsparteien die Urkunde in seiner Gegenwart unterzeichnet haben.

Die Vertreter der beiden Urkundsparteien sind dem Notar persönlich bekannt.

Ruswil, den

Der Notar: