

**Darlehensvertrag**

zwischen der

**Gemeinde Richterswil,**

vertreten durch Marcel Tanner, Gemeindepräsident

und Roger Nauer, Gemeindeschreiber,

Darlehensgeberin,

hiernach «**Gemeinde**»

und der

**RISA Liegenschaften AG,**

vertreten durch Evelyn Meuter, Präsidentin des Verwaltungsrats

und Hansjörg Germann, Verwaltungsrat,

Darlehensnehmerin,

## **Präambel**

Gemäss Ausgliederungserlass (Verordnung) über die RISA Liegenschaften AG vom 23. August 2020 erwirbt, baut, renoviert, hält und verwaltet die RISA Liegenschaften AG im Interesse der Gemeinde Richterswil die Liegenschaft Kat. Nr. 8516, Im Wisli, für ein Pflegezentrum und Wohnungen mit Service. Das Eigentum an der Liegenschaft geht an die RISA Liegenschaften AG.,

Zwecks Finanzierung des Erwerbs von Grundstück Kat. Nr. 8516, will die Gemeinde der RISA Liegenschaften AG ein Darlehen gewähren und RISA Liegenschaften AG ist gewillt, dieses Darlehen zweckgebunden anzunehmen.

## **Die Parteien vereinbaren daher was folgt:**

### **1. Darlehen**

Die Gemeinde gewährt RISA ein Darlehen in Höhe von CHF 4'500'000.00 (Franken viermillionenfünfhunderttausend).

### **2. Zweck / Darlehensverwendung**

Das Darlehen dient ausschliesslich der Finanzierung des Erwerbs der Liegenschaft Kat. Nr. 8516.

### **3. Ausrichtung**

Die Darlehensvaluta wird durch Verrechnung mit dem Kaufpreis der Liegenschaft Kat. Nr. 8516 gemäss öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 28. April 2021 ausgerichtet.

### **4. Zins**

Das jeweils ausstehende Darlehen ist mit einem Zins gemäss dem vierteljährlich vom Bundesamt für Wohnungswesen publizierten Referenzzinssatz von derzeit 1.25% pro Jahr verzinst, fällig und zahlbar jeweils am 31.12. eines jeden Jahres. Änderungen des Referenzzinssatzes werden jeweils sofort, mit dessen Inkrafttreten, wirksam.

RISA Liegenschaften AG ist berechtigt, den Zins bei Fälligkeit nicht oder nicht vollumfänglich zu zahlen, sondern dem Darlehenskapital aufrechnen zu lassen. Der Zinsbetrag wird in diesem Fall ab dem folgenden Kalenderjahr kapitalisiert und als Darlehensforderung gemäss Abs. 1 verzinst.

### **5. Dauer und Beendigung**

Das Darlehen ist auf eine maximale Laufzeit von 50 Jahren seit Ausrichtung der Darlehensvaluta befristet. Es kann von der Gemeinde unter Vorbehalt der Bestimmungen von Ziff. 6 hiernach mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf jedes Quartalsende gekündigt werden.

RISA Liegenschaften AG kann das Darlehen mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr kündigen, erstmals per 31.12.2070, sofern und soweit die von der Gemeinde erklärte Stundung der Kapitalforderung gemäss Ziff. 6 hiernach bis zu diesem Zeitpunkt dahingefallen ist.

## **6. Amortisation / Subordination**

Die Gemeinde erklärt,

- die Tilgung der Kapitalforderung aus dem Darlehen zu stunden;
- die Stundung für solange bestehen zu lassen als ein Überschuldungszustand andauert;
- im Falle der Insolvenz (Konkurs oder Nachlassvertrag mit Vermögensabtretung) oder der Liquidation der RISA für ihre Kapitalforderungen aus dem vorliegenden Darlehen erst dann Befriedigung verlangen zu dürfen, wenn die Schulden gegenüber allen anderen Gesellschaftsgläubigern vollständig erfüllt sind;

Sind die Voraussetzungen der Stundung dahingefallen, ist RISA auf Antrag berechtigt, aber nicht verpflichtet, per 31.12. eines jeden Jahres Rückzahlungen in einvernehmlicher Höhe auf den jeweils ausstehenden Kapitalbetrag zu leisten.

Sind sowohl Zinsen als auch Kapital ausstehend, werden Zahlungen zuerst dem Zins und erst nach vollständiger Tilgung des fälligen Zinses dem Kapital angerechnet.

## **7. Sicherheit**

Zur Besicherung des Darlehens wird ein Grundpfandrecht in der Form eines Register-Schuldbriefes an der 3. Pfandstelle in den Grundbucheintrag Kat. Nr. 8516, zugunsten der Gemeinde errichtet. Die Grundpfandsumme beträgt CHF 8'500'000.00. Sie deckt die Darlehensvaluta, einschliesslich kapitalisierte Zinsen, sowie Zins (Höchstzinsfuss 10%) und Kosten.

Die RISA Liegenschaften AG ist verpflichtet, vorgehende Pfandstellen ausschliesslich mit Grundpfandrechten zur Besicherung der Finanzierung von Bauprojekten des Wohn- und Pflegezentrums zu belegen.

## **8. Änderungen | Salvatorische Klausel**

Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form. Das Schriftlichkeitserfordernis ist unabänderlich.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig sein, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berührt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem angestrebten wirtschaftlichen Zweck der ungültigen Bestimmung so weitgehend wie möglich entspricht. Dasselbe gilt auch für Vertragslücken.

## 9. Inkrafttreten

Die vorliegende Vereinbarung tritt mit Unterzeichnung durch beide Parteien in Kraft.

Richterswil, 10. Mai 2021

Für die Gemeinde Richterswil



Marcel Tanner  
Gemeindepräsident



Roger Nauer  
Gemeindeschreiber

Für die RISA Liegenschaften AG



Evelyn Meuter  
Präsidentin



Hansjörg Germann  
Verwaltungsrat