

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 25. April 2017

**Bericht und Antrag  
betreffend**

**Verkauf von GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 3862 (Abparzellierung von GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 2074)**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

**1. Ausgangslage**

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinfall ist Eigentümerin des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 2074. Das Grundstück ist mit einem Baurecht zu Gunsten der Isliker Transport AG, die Arnold Isliker, Neuhausen am Rheinfall, gehört, belastet. Das Baurecht läuft am 31. Dezember 2023 aus. Die Isliker Transport AG hat 2016 ihr Geschäft an einen Dritten verkauft, besteht aber faktisch als Immobilienfirma weiterhin noch. Seit 6. Dezember 2016 trägt diese die Firma «Chlaffental Immobilien AG».

**2. Verlängerung oder Verkauf des Baurechts**

Im Juni 2016 hat die damalige Isliker Transporte AG den Gemeinderat angefragt, ob der Baurechtsvertrag um weitere 25 Jahre verlängert und auf eine noch zu gründende juristische Person übertragen werden könnte. Nachdem das Güterreferat und die damalige Isliker Transport AG die entsprechenden Verhandlungen aufgenommen hatten, teilte diese mit, sie favorisiere für das Teilgrundstück von rund 2'000 m<sup>2</sup>, auf dem das Bürogebäude und die Lagerhalle stehen, einen Verkauf ihres Baurechts. Die Kaufinteressentin, die Rolf Bürgler AG, Strassenbau / Gartenbau, Im Hohberg 1, 8207 Schaffhausen, erwerbe das Baurecht aber nur zusammen mit dem Land.

Da die Gemeinde das Grundstück GB 2074 weder ganz noch teilweise benötigt, namentlich auch nicht im Zusammenhang mit dem Projekt für einen neuen Werkhof an der Chlaffentalstrasse 108, hat das Güterreferat daraufhin mit der Rolf Bürgler AG Gespräche geführt. Diese hat aktuell sieben Mitarbeiter und beabsichtigt, wenn möglich den Mitarbeiterbestand entsprechend der Auftragslage

zu einem späteren Zeitpunkt zu erhöhen. Die Rolf Bürgler AG ist bereit, die Parzelle GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 3862 mit 2'039 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für Fr. 190.--/m<sup>2</sup> zu kaufen, was einem Erlös von Fr. 387'410.-- entspricht. Da dies nicht ganz den Kaufpreisvorstellungen des Güterreferats, das von einem Preisband von mehr als Fr. 190.--/m<sup>2</sup> bis höchstens Fr. 200.--/m<sup>2</sup> ausging, entsprach, erklärte sich die Chlaffental Immobilien AG am 21. Februar 2017 bereit, akonto Abgeltung für die ausserterminliche Ablösung des Baurechts Fr. 15'000.-- zu leisten, womit sich wirtschaftlich gesehen gesamthaft ein Erlös von Fr. 197.36/m<sup>2</sup> ergibt. Dieser Preis entspricht in etwa dem in jüngster Zeit verlangten Quadratmeterpreis im Rundbuck sowie den Erwartungen des Güterreferats und liegt zudem erfreulicherweise leicht über der Schätzung des Landwerts für die benachbarte Liegenschaft Chlaffentalstrasse 108. Zu beachten ist auch, dass die Rolf Bürgler AG mit einem überschaubaren Landbedarf sieben Vollzeitstellen anbietet, was sich im Vergleich zu anderen Landverkäufen der letzten Jahre leicht preis mindernd auswirkt.

Die Verhandlungen mit der Chlaffental Immobilien AG für das weiterlaufende Baurecht auf der Restfläche sind noch im Gange.

### **3. Zonenplan und Parzellierung**

Das Grundstück ist im Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (NRB 700.010) der Gewerbezone II zugeordnet. In dieser sind Gebäude mit einer Höhe bis 15 m zulässig.

Der Verkauf des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 3862 bedingt die Parzellierung des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 2074. Infolge Parzellierung des Baurechtsgrundstücks wird die Fläche für das Baurecht GB Nr. 2076 neu im Grundbuch einerseits auf die neue Parzelle GB Nr. 3862 als auch auf die Restfläche von GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 2074 übertragen. Da die Chlaffental Immobilien AG vorsieht, das auf GB Nr. 3862 lastende Baurecht zeitgleich an die Rolf Bürgler AG zu verkaufen, wird das Baurecht künftig nur noch auf der Restfläche von GB Nr. 2074 bestehen. Diese hat einen Umfang von noch 3'167 m<sup>2</sup>. Inhaber dieses Baurechts bleibt die Chlaffental Immobilien AG.

### **4. Kaufvertrag**

Das Grundbuchamt des Kantons Schaffhausen hat den beiliegenden Kaufvertrag betreffend das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 3862 am 12. April 2017 im Entwurf erstellt.

### **5. Zuständigkeit**

Für den Verkauf des Grundstücks ist der Einwohnerrat nach Art. 26 lit. c der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) in abschliessender Kompetenz zuständig, da hierfür allein der effektive, von der Rolf Bürgler AG geschuldete Landpreis massgebend ist. Die Abgeltung des Baurechts fällt dagegen in die Kompetenz des Gemeinderats. Dieser hat die Pauschalentschädigung von Fr. 15'000.-- am 25. April 2017 genehmigt. Um nichts zu versäumen, ist im nachstehenden Beschluss vorzusehen, dass der Verkauf im Einverständnis mit

der Rolf Bürgler AG auch an eine natürliche Person oder an eine andere juristische Person erfolgen kann, was nach heutigem Wissensstand aber nicht geplant ist.

## 6. Antrag

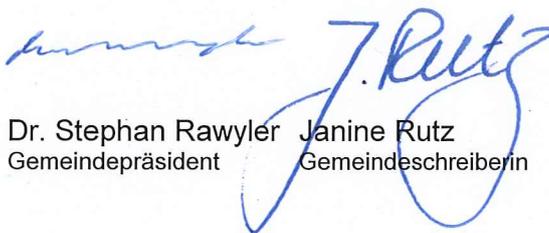
Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgenden Antrag:

Das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 3862 mit einer Fläche von rund 2'039 m<sup>2</sup> wird zum Preis von Fr. 190.-- pro Quadratmeter, mithin für Fr. 387'410.-- an die Rolf Bürgler AG oder an eine von dieser bezeichnete natürliche oder juristische Person verkauft.

Mit freundlichen Grüßen

NAMENS DES GEMEINDERATES  
NEUHAUSEN AM RHEINFELD



Dr. Stephan Rawyler    Janine Rutz  
Gemeindepräsident    Gemeindeschreiberin

### Beilagen:

- 1) Situationsplan 1 : 500
- 2) Entwurf Kaufvertrag vom 12. April 2017

Mutation 2017-004

1:500

Neuhausen am Rheinflall



Kanton Schaffhausen  
Amt für Geoinformation  
Mühlentalstrasse 105  
CH-8200 Schaffhausen

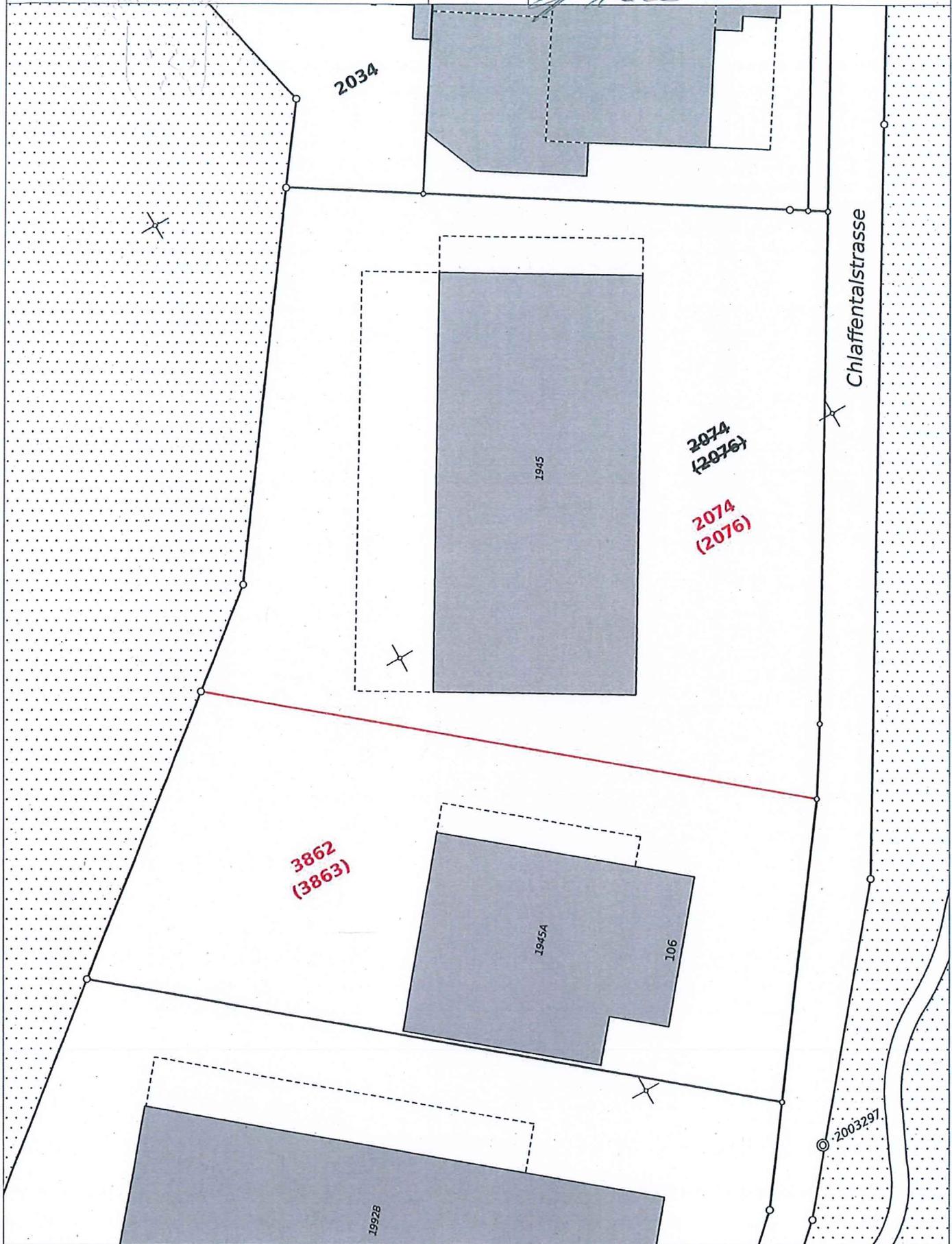
Erstellt: 15.3.2017 / RLUEC

Der Kantonsgeometer:

Blauf dargestellte Grundstücke sind noch nicht rechtsgültig.



*[Handwritten signature]*



**Gemeinde Neuhausen am Rheinfall**

**Beleg Nr.**

**vom**

***Entwurf vom 12.04.2017***

**Öffentliche Beurkundung**

# **Kaufvertrag**

## **Parteien**

### **Verkaufspartei**

**Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall**

Alleineigentum

Neuhausen am Rheinfall

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall

*vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch den  
Bevollmächtigten Patrick de Quervain, von Büttenhardt SH,  
in 8213 Neunkirch, Gächlingerstrasse 5a*

### **Kaufpartei**

**Rolf Bürgler AG**

Alleineigentum

Aktiengesellschaft, Schaffhausen (UID: CHE-114.144.315)

Im Hohberg 1, CH-8207 Schaffhausen

*vertreten durch Rolf Bürgler, von Illgau, in Ellikon am Rhein,  
Präsident des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift*

## Vertragsobjekt

Grundbuch Neuhausen am Rheinfall/3862

### Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Liegenschaft
Form der Führung:	Eidgenössisch
Lagebezeichnung	im Chlaffetaal
Plan-Nr.	58
Fläche:	2'039 m <sup>2</sup>
Bodenbedeckung:	Gebäudegrundfläche und Umgelände
Gebäude:	Industrie-/Gewerbebaute, Vers.-Nr. 1945 A (auf mehreren Grundstücken) Chlaffentalstrasse 106

### Anmerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

### Vormerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
30.07.1982 V UEB 4669	(L) Aenderung des Heimfalls gemäss Art. 779 e ZGB, ID.1000/004669
14.09.1993 15938	(L) Aufhebung des Vorkaufsrechts des Baurechtsberechtigten, ID.1000/004670

### Dienstbarkeiten

Datum/Beleg	Bezeichnung
29.10.1971	(L) Baurecht für ein Büro- und Lagergebäude bis 31.12.2023, ID.2017/ z.G. SDR Neuhausen am Rheinfall/3863

### Grundlasten

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

### Grundpfandrechte

Datum/Beleg	Grundpfandrecht
keine	

## Kaufpreis

Der **Kaufpreis** beträgt für

Grundbuch Neuhausen am Rheinfall/3862  
(dreihundertsiebenundachtzigtausendvierhundertzehn  
Franken)

**CHF 387'410.00**

Der Kaufpreis ist heute von der Kaufpartei auf das Konto IBAN CH87 0078 2006 0307 9210 1 der Verkaufpartei bei der Schaffhauser Kantonalbank zu bezahlen.

Die Parteien erklären, dass ein unwiderrufliches Bankzahlungsversprechen über diese Zahlung vorliegt.

## Weitere Vereinbarungen

### 1. Eigentumsübertragung

Die Eigentumsübertragung erfolgt heute.

### 2. Besitzesantritt

Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt mit der heutigen Eigentumsübertragung (Antrittstag).

### 3. Separate Abrechnung

Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Einnahmen und Abgaben/Nebenkosten, insbesondere über den Baurechtszins, separat ab, Wert Antrittstag.

### 4. Gewährleistung

Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 - 196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Die Überlassung des Vertragsobjektes erfolgt in dem der Kaufpartei bekannten heutigen tatsächlichen und rechtlichen Zustand und ohne Gewähr für die Eignung als Baugrund.

Jede Gewährspflicht (Haftung) der Verkaufpartei für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist.

Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsvereinbarung orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die Verkaufspartei der Kaufpartei die Gewährsmängel absichtlich, grobfahrlässig oder arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

## **5. Miet- und Pachtverträge**

Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).

Die Verkaufspartei erklärt, dass für das Vertragsobjekt weder Miet- noch Pachtverträge bestehen.

## **6. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen**

Die Urkundsperson hat die Kaufpartei darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Kaufpartei hat sich selber bei den zuständigen Amtsstellen über den Bestand solcher Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) zu informieren.

## **7. Gebühren**

Die Gebühren für Ausfertigung, Beurkundung und Grundbucheintragung dieses Rechtsgeschäftes bezahlt die Kaufpartei. Die Parteien haften gemäss Artikel 136 Abs. 5 EG ZGB solidarisch.

## **8. BewG - Lex Koller**

Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung hingewiesen worden.

Die Kaufpartei erklärt, dass

- bei ihrer Firma keine Beteiligung in irgend einer Form durch Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland vorliegt;
- der Erwerb nicht für Rechnung von Personen im Ausland erfolgt;
- es sich beim Erwerb von Grundeigentum durch ihre Firma um einen Nebenzweck handelt, und
- die Finanzierung des Kaufpreises nicht durch Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland erfolgt.

Der Vertreter der Kaufpartei lässt sich bei diesen Erklärungen behaften. Für spätere, zustimmungsbedürftige Änderungen in der Gesellschaft sind die notwendigen Bewilligungen einzuholen.

Die Parteien kennen die zivil- und strafrechtlichen Folgen bei Verletzung des Bewilligungsgesetzes.

## 9. Vorkaufsrecht im Baurechtsverhältnis

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Baurechtsberechtigten gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB ist gemäss Vormerkung lt. Beleg 15938 aufgehoben.

Es wird festgestellt, dass die Kaufpartei bereits Eigentümerin des Baurechtsgrundstückes GB Nr. 3863 ist.

## 10. Vollständiger Wortlaut

Die Kaufpartei kennt die bestehenden Vormerkungen und die bestehende Dienstbarkeit und verzichtet auf deren nähere Umschreibung in diesem Vertrag.

## 11. Grundstücksgrenzen

Die Grundstücksgrenzen richten sich nach dem Plan für das Grundbuch.

## 12. Zustimmungen

Der Gemeinderat und der Einwohnerrat der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall haben diesem Rechtsgeschäft zugestimmt (Protokollauszüge siehe bei den Akten => Zustimmungen liegen noch nicht vor!).

## Grundbuchanmeldung

Die Vertragsparteien melden gestützt auf diesen Rechtsgrund folgendes zur Grundbucheintragung an:

**Eigentumsübertragung** des Grundstückes GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 3862 auf Rolf Bürgler AG, mit Sitz in Schaffhausen (UID: CHE-114.144.315), zu Alleineigentum.

Schaffhausen,

**Die Verkaufspartei:**

**Die Kaufpartei:**

**Einwohnergemeinde Neuhausen am  
Rheinflall**

**Rolf Bürgler AG**

.....  
vertreten durch den Bevollmächtigten  
Patrick de Quervain

.....  
vertreten durch Rolf Bürgler

Fortsetzung zum Kaufvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall, als Verkaufspartei sowie der Rolf Bürgler AG, als Kaufspartei, betreffend Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. 3862

---

## **Beurkundung**

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist heute den in der Urkunde genannten erschienenen Personen vorschriftsgemäss zur Kenntnis gebracht, von diesen als richtig anerkannt und vor mir unterzeichnet worden.

Schaffhausen,

GRUNDBUCHAMT  
DES KANTONS SCHAFFHAUSEN

Die Urkundsperson:

Claudine Güntert, Grundbuchverwalterin