



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 21. Dezember 2021

**Bericht und Antrag betreffend**

**Verkauf der Liegenschaft VS Nr. 80 auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 426 an der Feldeggstrasse 2, 8212 Neuhausen am Rheinfall**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

**1. Ausgangslage**

- 1.1 Im Investitionsbudget 2019, INV0047, war für den Verkauf von diversen Grundstücken ein Ertrag von Fr. 1'550'000.-- vorgesehen. Deshalb hat das Baureferat dem Amt für Grundstücksschätzung des Kantons Schaffhausen den Auftrag erteilt, den Marktwert der Liegenschaften Rheinstrasse 75, Feldeggstrasse 2 und Gartenstrasse 16 zu ermitteln.
- 1.2 Der für das Einfamilienhaus an der Feldeggstrasse 2 geschätzte Marktwert lag im 2019 bei Fr. 575'000.--. Bei dieser Schätzung war aber noch das Pumpwerk ZUBA der Wasserwerke Neuhausen am Rheinfall in der Garage der Liegenschaft integriert, welche mit einer Mieteinnahme in der Marktwertberechnung berücksichtigt wurde. Im Rahmen der Erneuerung der Wasserversorgung wird das Pumpwerk ZUBA bis Ende 2021 ausgebaut und in der ehemaligen öffentlichen Toilettenanlage an der Feldeggstrasse neu installiert. Somit wird die Garage frei, was die Nutzfläche des Hauses begünstigt und den Wert steigert. Auf Basis einer internen Marktanalyse wurde dann vom Güterreferat ein Verkaufspreis von Fr. 675'000.-- ermittelt, eine Kaufdokumentation erstellt und die Liegenschaft Feldeggstrasse 2 auf verschiedenen Immobilienplattformen zum Verkauf ausgeschrieben. Auf diese Inserate haben sich in den vergangenen Monaten viele Interessenten beim Güterreferat gemeldet. Dieses hat daraufhin mit rund 20 Kaufinteressenten Besichtigungen und Verkaufsverhandlungen geführt. Von den 20 Interessenten wurden dem Güterreferat danach noch eine schriftliche Kaufabsicht zugestellt.

- 1.3 Das Grundstück GB Nr. 426 umfasst eine Fläche bis und mit bestehendem Brunnen und Baum. Daher hat das Güterreferat beim Amt für Geoinformation im 2019 eine provisorische Parzellierung veranlasst, um den öffentlichen Teil vom Wohngebäude abzutrennen. Die Mutationsurkunde mit Datum vom 19. Februar 2019 wurde dem Güterreferat zugestellt. Das Grundstück GB Nr. 426 umfasst eine Gesamtfläche von 473 m<sup>2</sup> und wird um den öffentlichen Teil mit rund 137 m<sup>2</sup> verkleinert, sodass das Verkaufsgrundstück mit der Liegenschaft Feldeggstrasse 2 mit einer Grundstücksfläche von 338 m<sup>2</sup> ausgeschrieben wurde.

## **2. Kaufpreis und Kaufinteressenten**

### *a) Kaufpreis*

Der für das Einfamilienhaus an der Feldeggstrasse 2 vom Amt für Grundstückschätzungen des Kantons Schaffhausen geschätzte Marktwert lag mit Stichtag 28. Januar 2019 bei Fr. 575'000.--. Eine Verifizierung des durch das Kantonale Amt für Grundstückschätzungen ermittelten Marktwertes aus dem Jahr 2019 zur Liegenschaft hat mit Stichtag 9. November 2021 einen neuen Marktwert von Fr. 680'000.-- ergeben. Geht man bei der neuen Schätzung vom Amt für Grundstückschätzungen von einer Bandbreite von +/- 10 % aus, ergibt sich eine theoretische Preisspanne von Fr. 612'000.-- bis Fr. 748'000.--.

### *b) Kaufinteressenten*

Simona und Sandro Ehrat, Löwensteinstrasse 5, 8212 Neuhausen am Rheinfall, boten einen Kaufpreis von Fr. 675'000.--. Eine Finanzierungsbestätigung der Clientis Spar- und Leihkasse Thayngen wurde zusammen mit dem Bewerbungsdossier dem Güterreferat zugestellt. Simona Ehrat ist Dentalhygienikerin und Sandro Ehrat ist Profitennisspieler und Tennislehrer. Die Familie hat zwei Kinder und beabsichtigt das Haus in zwei Phasen zu renovieren sowie die bestehende Gasheizung durch eine Luft- Wasserwärmepumpe zu ersetzen.

## **3. Zonenplan und Erschliessung**

Die Liegenschaft ist im Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (NRB 700.010) der Wohnzone II zugeordnet. In dieser ist eine Ausnützungsziffer von 0.5 zulässig. Die Gebäudehöhe darf höchstens 2 Vollgeschosse betragen.

## **4. Zuständigkeit**

Für den Verkauf ist nach Art. 25 lit. g der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) unter Referendumsvorbehalt der Einwohnerrat zuständig.

## 5. Antrag

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

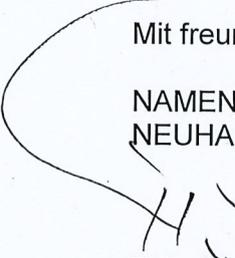
Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgenden Antrag:

Die Liegenschaft VS Nr. 80 auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 426 an der Feldeggstrasse 2 wird zum Preis von Fr. 675'000.-- an Simona und Sandro Ehrat, Löwensteinstrasse 5, 8212 Neuhausen am Rheinfeld oder an eine von diesen bezeichnete, natürliche oder juristische Person verkauft.

Dieser Beschluss untersteht gemäss Art. 14 lit. g der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfeld vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) dem fakultativen Referendum.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES  
NEUHAUSEN AM RHEINFELD



Felix Tenger  
Gemeindepräsident



Barbara Pantli  
Gemeindeschreiberin

Beilage:

- Entwurf Kaufvertrag vom 26. November 2021
- Mutationsplan 1:500 vom 19. Februar 2019

**Gemeinde Neuhausen am Rheinfall**

**Beleg Nr.**

**vom**

**Öffentliche Beurkundung**

**ENTWURF vom 26.11.2021**

# Kaufvertrag

## Parteien

### Verkaufspartei

**Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall** Alleineigentum  
CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch den  
Bevollmächtigten de Quervain Patrick,  
von Büttenhardt SH, in CH-8213 Neunkirch,  
Gächlingerstrasse 5a

### Kaufpartei (Ehegatten)

- 1 **Ehrat geb. Messori Simona, 30.08.1988 (w)** Miteigentum 1/2  
verheiratet, von Schaffhausen SH  
Löwensteinstrasse 5, CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
- 2 **Ehrat Sandro Romano, 18.04.1991 (m)** Miteigentum 1/2  
verheiratet, von Neuhausen am Rheinfall SH, Lohn SH  
Löwensteinstrasse 5, CH-8212 Neuhausen am Rheinfall

## Vertragsobjekt

### Grundbuch Neuhausen am Rheinfall/426

#### Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Liegenschaft
Form der Führung:	Eidgenössisch
Lagebezeichnung	Zuuba
Plan-Nr.	1
Fläche:	338 m <sup>2</sup>
Bodenbedeckung:	Gartenanlage, 225 m <sup>2</sup> Gebäude, 113 m <sup>2</sup>
Gebäude:	Wohngebäude, Vers.-Nr. 80, 113 m <sup>2</sup> Feldeggstrasse 2, 8212 Neuhausen am Rheinfall

#### Anmerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
08.03.1944 3655	Bebauungsplan, ID.1000/000098

#### Vormerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

#### Dienstbarkeiten

Datum/Beleg	Bezeichnung
08.11.1933 D UEB 20315	(L) Kanalisationsdurchleitungsrecht, ID.1000/020315 z.G. Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall, Neuhausen am Rheinfall

#### Grundlasten

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

#### Grundpfandrechte

Datum/Beleg	Grundpfandrecht
keine	

## Kaufpreis

Der **Kaufpreis** beträgt für

Grundbuch Neuhausen am Rheinfall/426 **CHF 675'000.00**  
(sechshundertfünfundsiebzigtausend Franken)

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

Die Kaufpartei hat sich bei der Eigentumsübertragung über diese Zahlung durch Vorlegung eines unwiderruflichen Bankzahlungsversprechens auszuweisen.

Wird die Bank über die erfolgte Eigentumsübertragung erst nach Clearingschluss informiert, kann die Zahlung erst mit Valuta des darauf folgenden Bankwerktages ausgeführt werden. Die Verkaufpartei hat daraus gegenüber der Kaufpartei keinen Anspruch auf Verzugszins.

## Weitere Vereinbarungen

### 1. Eigentumsübertragung

Die Eigentumsübertragung hat nach Genehmigung dieses Rechtsgeschäftes durch den Einwohnerrat der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall und einer allfälligen Volksabstimmung zu erfolgen.

Sobald die nötigen Genehmigungen vorliegen, kann jede Vertragspartei von der anderen unter Ansetzung einer angemessenen Frist die Vertragserfüllung verlangen. Nach unbenütztem Ablauf dieser Frist befindet sich die säumige Partei in Verzug.

Bei Verzug der Verkauf- als auch der Kaufpartei ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

Sollten die nötigen Genehmigungen bis am 30.06.2022 nicht vorliegen, so fällt dieses Rechtsgeschäft in allen Teilen und entschädigungslos dahin.

### 2. Besitzesantritt

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

### **3. Separate Abrechnung**

Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Abgaben/Nebenkosten (z.B. Kehrrechtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Energievorrat) 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 Kaufpartei übernimmt das Vertragsobjekt in dem ihr bekannten, gegenwärtigen Zustand. Die Verkaufpartei hat bis zur Eigentumsübertragung keine Unterhalts- oder Erneuerungsarbeiten mehr vorzunehmen. Das Vertragsobjekt ist besenrein zu übergeben.

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 Verkaufpartei hat ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherungen für das Vertragsobjekt abgegeben.

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

### **5. Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen**

Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Bundesgesetzes über den Versicherungsvertrag (VVG), wonach Verträge über private Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf die Kaufpartei übergehen, sofern diese den Übergang nicht innert 30 Tagen nach der Handänderung beim Versicherer mit schriftlicher Erklärung ablehnt. Allfällige Versicherungspolice sind der Kaufpartei bei der Eigentumsübertragung zu übergeben.

Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die Kaufpartei über.

### **6. 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 Verkaufpartei erklärt, dass für das Vertragsobjekt weder Miet- noch Pachtverträge bestehen.

## **7. 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.

## **8. Elektrische Niederspannungsinstallationen**

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhangs zur Verordnung über die elektrischen Niederspannungsinstallationen vom 7.11.2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind. Sämtliche anfallenden Kosten, auch solche zur Behebung allfälliger Mängel, sind von der Kaufpartei zu bezahlen.

## **9. Güterstand**

Die Kaufpartei erklärt, dem ordentlichen Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung zu unterstehen.

## **10. Gebühren**

Die Gebühren für Ausfertigung, Beurkundung und Grundbucheintragung dieses Rechtsgeschäftes bezahlen die Parteien je zur Hälfte. Die Parteien haften gemäss Artikel 136 Abs. 5 EG ZGB solidarisch.

## **11. Vollständiger Wortlaut**

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

## **12. Grundstücksgrenzen**

Die Grundstücksgrenzen richten sich nach dem Plan für das Grundbuch.

## **13. Zustimmungen**

Der Gemeinderat Neuhausen am Rheinfall hat den Liegenschaftsverkauf mit Beschluss vom 09.11.2021 zu Handen des Einwohnerrats der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall verabschiedet und - vorbehältlich dessen Zustimmung - den Leiter Hochbau, Patrick de Quervain, zum Geschäftsvollzug ermächtigt (vgl. Protokollauszug bei den Akten).

Schaffhausen,

**Die Verkaufspartei:**

**Einwohnergemeinde Neuhausen am  
Rheinfall**

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

**Die Kaufpartei:**

.....  
Ehrat geb. Messoria Simona

.....  
Ehrat Sandro Romano

**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



**Kanton Schaffhausen**  
Amt für Geoinformation  
Mühlentalstrasse 105  
CH-8200 Schaffhausen  
[www.agi.sh.ch](http://www.agi.sh.ch)

Mutationsnummer **2019-002**



## Mutationsurkunde

Gemeinde

**Neuhausen am Rheinfall**

Datum

**19. Februar 2019**

Die Vermarkung erfolgt aufgrund der im Mutationsplan festgelegten, neuen Grundstücksgrenzen.

- Vermarkung ausgeführt
- Vermarkung zurückgestellt

Als Grundlage dienen die Daten der amtlichen Vermessung sowie der Auftrag

von: **Baureferat**  
**Zentralstrasse 52, 8212 Neuhausen am Rheinfall**

vom: **Mittwoch, 6. Februar 2019**

Rechtzeitig vor Beginn von Bauarbeiten ist das Amt für Geoinformation zwecks Absteckung der Grenzpunkte zu benachrichtigen. Wird dies unterlassen, übernimmt der Bauherr die Verantwortung für die Folgen von allfälligen Grenzanpassungen.

Hinweis: Diese Mutationsurkunde ist innerhalb eines Jahres seit der Erstellung der Mutationsakten zur grundbuchlichen Behandlung anzumelden. Geschieht dies nicht fristgemäss, wird der rechtsgültige Zustand auf Kosten des Bestellers wieder hergestellt. Diese Frist läuft ab am 19.02.2020.



Kanton Schaffhausen  
Amt für Geoinformation  
Mühlentalstrasse 105  
CH-8200 Schaffhausen

Blau dargestellte Grundstücke sind noch nicht rechtsgültig.

Erstellt: 19.2.2019 / BLUEG

Der Kantonsgeometer:



## Mutationstabelle

Ausgleich der Teilflächen auf den neuen Bestand.  
Rundungsdifferenzen werden ausgewiesen.

	Alte Parz. Nr.	
	426	
Neue Parz. Nr.		Total der neuen Parz.
426	338	338
3903	134	134
Diff.	1	1
Total der alten Parz.	473	473

Die Richtigkeit bescheinigt:

Schaffhausen, 19. Februar 2019

Der Kantonsgeometer

