

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

Telefon +41 (0)52 674 22 20
Fax +41 (0)52 674 22 14
janine.rutz@neuhausen.ch

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 19. Mai 2020

Bericht und Antrag betreffend Verkauf der Liegenschaft VS Nr. 406 und der dazugehörigen Garagen VS Nr. 406A auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 972 an der Rheinstrasse 75



Sehr geehrter Herr Einwohneratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Mit E-Mail vom 15. Mai 2020 hat Patrick Schenkel der Gemeinde mitgeteilt, dass auch seine Ehefrau zur Hälfte Miteigentümerin sein solle. Der Gemeinderat ändert daher den Antrag in Ziff. 6 seines Berichts und Antrags wie folgt (Die Änderungen sind fett geschrieben.):

«Die Liegenschaft VS Nr. 406 sowie die dazugehörigen Garagen VS Nr. 406A auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 972 an der Rheinstrasse 75 werden zum Preis von Fr. 760'000.-- **im Miteigentum je zur Hälfte an Karin Schenkel geb. Lutz und Patrick Schenkel, beide** Guldfuess 5, 8260 Stein am Rhein, verkauft.»

Besten Dank für Ihre Kenntnisnahme und freundliche Grüsse

NAMENS DES GEMEINDERATES

Dr. Stephan Rawyler
Gemeindepräsident

Janine Rutz
Gemeindeschreiberin

Beilage: Entwurf Kaufvertrag vom 18. Mai 2020

Gemeinde Neuhausen am Rheinfall

Beleg Nr.

vom

Entwurf vom 18.05.2020

Öffentliche Beurkundung

Kaufvertrag

Parteien

Verkaufspartei

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

Alleineigentum

Kaufpartei (Ehegatten)

Schenkel Patrick, 18.01.1973 (m)
verheiratet, von Winterthur ZH
Guldifuess 5, CH-8260 Stein am Rhein

Miteigentum 1/2

Schenkel geb. Lutz Karin, 12.09.1971 (w)
verheiratet, von Winterthur ZH, Zürich ZH, Walzenhausen AR
Guldifuess 5, CH-8260 Stein am Rhein

Miteigentum 1/2

Vertragsobjekt

Grundbuch Neuhausen am Rheinfall/972

Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Liegenschaft
Form der Führung:	Eidgenössisch
Lagebezeichnung	Langtrotte
Fläche:	375 m ²
Bodenbedeckung:	Übrige befestigte Fläche, 173 m ² Trottoir, 4 m ² Gartenanlage, 10 m ² Gebäude, 188 m ²
Gebäude:	Wohngebäude, Vers.-Nr. 406, 96 m ² Rheinstrasse 75 Garage, Vers.-Nr. 406A, 81 m ² Klein-/Nebenbaute, 11 m ²

Anmerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

Vormerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

Dienstbarkeiten

Datum/Beleg	Bezeichnung
02.05.1988 D UEB 10083	(L) Näherbaurecht für Balkon, ID.1000/010083 z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/958
08.04.2020 2020/1287/0	(R) Fuss- und Fahrwegrecht, ID.2020/000271 z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/973
08.04.2020 2020/1287/0	(L) Fuss- und Fahrwegrecht sowie beschränktes Aufenthalts- und Nutzungsrecht, ID.2020/000272 z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/973

Grundlasten

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

Grundpfandrechte

Datum/Beleg	Grundpfandrecht
keine	

Kaufpreis

Der **Kaufpreis** beträgt für

Grundbuch Neuhausen am Rheinfall/972 (siebenhundertsechzigtausend Franken)	CHF	760'000.00
---	------------	-------------------

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.

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 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 (z.B. Mietzinse, Kehrichtgebühren, 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 Verkaufspartei hat keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten mehr vorzunehmen.

Jede Gewährpflicht (Haftung) der Verkaufspartei für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die Verkaufspartei hat ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherungen für das Vertragsobjekt abgegeben.

Die Parteien wurden von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsvereinbarung orientiert. Insbesondere auch 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. 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 Parteien erklären, dass über das Vertragsobjekt mehrere Mietverhältnisse bestehen. Diese Mietverhältnisse sind der Kaufpartei bekannt, weshalb die Parteien auf eine nähere Spezifikation verzichten.

Die Mietverhältnisse gehen von Gesetzes wegen auf die Kaufpartei über (Art. 261 Abs. 1 OR). Die Kaufpartei übernimmt sämtliche Schadenersatzansprüche, die aus einer vorzeitigen Kündigung der Mietverhältnisse (Art. 261 Abs. 2 OR) an die Verkaufspartei gestellt werden könnten.

Die entsprechenden Mietverträge samt den dazugehörigen Unterlagen sind der Kaufpartei spätestens bei der Eigentumsübertragung zu übergeben.

Weitere Miet- und Pachtverhältnisse bestehen nicht.

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 elektrische 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 der Vertragsparteien

Patrick und Karin Schenkel erklären, 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 bestehenden Dienstbarkeiten und verzichtet auf deren nähere Umschreibung in diesem Vertrag.

12. Grundstücksgrenzen

Die Grundstücksgrenzen richten sich nach dem Plan für das Grundbuch.

13. Zustimmung

Der Gemeinderat und der Einwohnerrat der Gemeinde Neuhausen am Rheinfluss haben diesem Rechtsgeschäft zugestimmt (Protokollauszüge siehe bei den Akten).

Grundbuchanmeldung

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

- **Eigentumsübertragung** des Grundstückes GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 972 auf Schenkel Patrick, 18.01.1973 und Schenkel geb. Lutz Karin, 12.09.1971, zu je 1/2 Anteil Miteigentum.

Schaffhausen,

Die Verkaufspartei:

Die Kaufpartei:

**Einwohnergemeinde Neuhausen am
Rheinfall**

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

.....
Schenkel Patrick

.....
Schenkel geb. Lutz Karin

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