

GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 26. Mai 2020

**Bericht und Antrag
betreffend**

**Verkauf der Liegenschaft VS Nr. 360 auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 978
an der Gartenstrasse 16**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1. Ausgangslage

Im Investitionsbudget 2019, INV0047, ist für den Verkauf von diversen Grundstücken ein Ertrag von Fr. 1'550'000.-- vorgesehen. Deshalb hat das Baureferat dem Amt für Grundstückschätzung des Kantons Schaffhausen den Auftrag erteilt, den Marktwert der Liegenschaften Rheinstrasse 75, Feldeggstrasse 2 und Gartenstrasse 16 zu ermitteln. Der für das Einfamilienhaus vom Amt für Grundstückschätzungen des Kantons Schaffhausen geschätzte Marktwert liegt bei Fr. 525'000.--. Geht man bei einer Schätzung von einem Preisband von +/- 10 % aus, ergibt sich eine theoretische Preisspanne von Fr. 472'500.-- bis Fr. 577'500.--.

2. Verkaufsverhandlungen

Das Güterreferat hat für die Liegenschaft Gartenstrasse 16 eine Kaufdokumentation erstellt und das Grundstück auf verschiedenen Immobilienplattformen ausgeschrieben. Auf diese Inserate haben sich in den vergangenen Monaten sehr viele Interessenten beim Güterreferat gemeldet. Dieses hat daraufhin mit rund 80 Kaufinteressenten Besichtigungen und Verkaufsverhandlungen geführt. Immer noch zwölf Interessenten bestätigten dem Güterreferat danach schriftlich ihre Kaufabsicht und gaben ein konkretes Gebot ab. Aufgrund der Vielzahl der eingegangenen Angebote gab das Güterreferat allen Kaufinteressenten mit Schreiben vom 18. April 2020 die Möglichkeit, ihr Kaufangebot allenfalls zu erhöhen. Innert angesetzter Frist reichten neun Personen ein neues Angebot ein. Den höchsten Betrag bot M.A. HSG in Law and Economics Marcel Thomas Montanari, Dorfstrasse 5, 8240 Thayngen, mit Fr. 735'012.15. Er ist selbstständiger Rechtsanwalt mit Büros in St. Gallen und Thayngen, Dozent an der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften sowie Kantonsrat. Er beabsichtigt, das Haus zusammen mit seiner Partnerin med. pract. Carolin Seifert zu benützen. Sie ist als Hausärztin in einer Arztpraxis in 9244 Niederuzwil tätig. Marcel Thomas Montanari will

das Haus vollständig sanieren und aufwerten, um es danach als Anwaltskanzlei und Wohnung zu nutzen. Der Gemeinderat hat am 26. Mai 2020 beschlossen, die Liegenschaft unter Vorbehalt der Zustimmung des Einwohnerrats und des unbenützten Ablaufs der Referendumsfrist M.A. HSG in Law and Economics Marcel Thomas Montanari zu dem von ihm gebotenen Preis zu verkaufen. Der Gemeinderat hat daher das Grundbuchamt des Kantons Schaffhausen beauftragt, den Kaufvertrag im Entwurf zu erstellen. Der Gemeinderat wird diesen sobald als möglich nachreichen.

3. Zonenplan und Erschliessung

Die Liegenschaft Gartenstrasse 16 ist im Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 1988 (NRB 700.010) der Kernzone II zugeordnet. In dieser ist eine Ausnützungsziffer von 0.9 zulässig. Die Gebäudehöhe darf höchstens vier Vollgeschosse betragen.

4. Zuständigkeit

Für den Verkauf ist nach Art. 14 lit. e und Art. 25 lit. g der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) unter Referendumsvorbehalt der Einwohnerrat zuständig.

5. Antrag

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

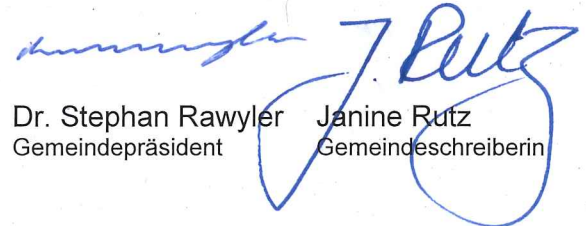
Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgenden **Antrag**:

Die Liegenschaft Gartenstrasse 16, VS Nr. 360 auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 978, wird zum Preis von Fr. 735'012.15 an Marcel Thomas Montanari, Dorfstrasse 5, 8240 Thayngen, oder an eine von diesem bezeichnete natürliche oder juristische Person verkauft.

Dieser Beschluss untersteht gemäss Art. 14 lit. e und Art. 25 lit. g der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) dem fakultativen Referendum.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES
NEUHAUSEN AM RHEINFALL



Dr. Stephan Rawyler
Gemeindepräsident

Janine Rutz
Gemeindeschreiberin

Beilagen:

- 1) Entwurf Kaufvertrag
- 2) Situationsplan 1:500

Gemeinde Neuhausen am Rheinfall

Beleg Nr.

vom

Entwurf vom 02.06.2020

Öffentliche Beurkundung

Kaufvertrag

Parteien

Verkaufspartei

Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall Alleineigentum
CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch den
Bevollmächtigten Patrick de Quervain, Leiter Hochbau
der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall

Kaufpartei

Montanari Marcel Thomas, 17.11.1985 (m) Alleineigentum
nicht verheiratet / nicht in eingetragener Partnerschaft,
von Wagenhausen TG
Dorfstrasse 5, CH-8240 Thayngen

Vertragsobjekt

Grundbuch Neuhausen am Rheinfall/978

Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Liegenschaft
Form der Führung:	Eidgenössisch
Lagebezeichnung	i der Lettgrueb
Plan-Nr.	44
Fläche:	546 m ²
Bodenbedeckung:	Gebäudegrundfläche und Umgelände
Gebäude:	Klein-/Nebenbaute, Vers.-Nr. 360 A Wohngebäude, Vers.-Nr. 360 Gartenstrasse 16

Anmerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
25.01.1954 6371	Revers betreffend Gartenhalle, ID.1000/004487

Vormerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

Dienstbarkeiten

Datum/Beleg	Bezeichnung
19.10.1928 D UEB 4752	(R) Gewerbe- und Industrieverbot, ID.1000/004752 z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/975

Grundlasten

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

Grundpfandrechte

Datum/Beleg	Grundpfandrecht
keine	

Kaufpreis

Der **Kaufpreis** beträgt für

Grundbuch Neuhausen am Rheinfall/978 **CHF 735'012.15**
(siebenhundertfünfunddreissigtausendundzwölf Franken und
fünfzehn Rappen)

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 Abgaben/Nebenkosten (z.B. Kehrrichtgebühren, 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, renovationsbedürftigen Zustand. Die Verkaufpartei hat keine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten mehr vorzunehmen. Das Vertragsobjekt ist besenrein zu übergeben.

Jede Gewährpflicht (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 wurden von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsvereinbarung orientiert. Insbesondere auch 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. Gesetzliche Pfandrechte

Die Urkundsperson hat die Parteien auf folgende gesetzliche Pfandrechte (bzw. gesetzliche Pfandrechtsansprüche) hingewiesen:

- a) von Kanton und Gemeinden für die auf Grundstücke verlegten Steuern gemäss Artikel 191 des Gesetzes über die direkten Steuern (das Pfandrecht umfasst auch noch nicht veranlagte oder noch nicht bezahlte Steuern aus früheren Handänderungen sowie aus Reinvestitionen);
- b) der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt für Gebäudeversicherungsprämien gemäss Art. 119 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch;
- c) der Gemeinden für Beitragsforderungen gemäss Artikel 79 des kantonalen Baugesetzes;
- d) der Handwerker und Unternehmer gemäss Artikel 837 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

Die Kaufpartei verzichtet auf eine Sicherstellung für diese gesetzlichen Pfandrechte.

6. 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.

7. 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- und Pachtverträge noch Gebrauchsleiheverhältnisse bestehen.

8. 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.

9. 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.

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 Liegenschaftenverkauf mit Beschluss vom 26.05.2020 zH. den Einwohnerrates der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall verabschiedet und vorbehältlich dessen Zustimmung, den Leiter Hochbau, Patrick de Quervain zum Geschäftsvollzug ermächtigt. Vgl. Protokollauszug bei den Akten.

Der Einwohnerrat der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall hat mit Beschluss vom **XXXX** dem Liegenschaftsverkauf zugestimmt. Der Beschluss ist am **XXXX** in Rechtskraft erwachsen. Vgl. Protokollauszug bei den Akten.

Grundbuchanmeldung

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

- **Eigentumsübertragung** des Grundstückes GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 978 auf Montanari Marcel Thomas, 17.11.1985, zu Alleineigentum.

Schaffhausen,

Die Verkaufspartei:

Die Kaufpartei:

**Einwohnergemeinde Neuhausen am
Rheinfall**

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

.....
Montanari Marcel Thomas

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:

Martin Alder, Grundbuchverwalter

