

## Schaffhauser Nachrichten

**3,5 Millionen Franken in den Sand gesetzt?**

# Wenn der Zonenplan nicht stimmt

Thomas Martens | 31. August 2022

Lesenswert |  Noch keine Kommentare |  |  | 



Die beiden Parzellen an der Zwinglistrasse wurden komplett als Bauland verkauft, obwohl ein Teil davon in der Landwirtschaftszone liegt und nicht bebaut werden kann. BILD THOMAS MARTENS

**Ein Zürcher hat Grundstücke in Stein am Rhein erworben in der Annahme, dass es sich komplett um Bauland handelt. Doch ein Teil davon darf nicht bebaut werden. Nach eigener Schätzung hat er mehr als 3,5 Millionen Franken in den Sand gesetzt. Die Verkäufer lässt das kalt.**

Für viele Menschen ist der Zonenplan eine wichtige offizielle Informationsquelle, wenn es um Bauvorhaben und Immobiliengeschäfte geht. Was aber, wenn das Dokument Fehler enthält und sich zum Beispiel Grundstückskäufer darauf berufen? So geschehen in Stein am Rhein. Peter Jeblinger hatte vergangenen November in Stein am Rhein an der

Zwinglistrasse zwei nebeneinander liegende Parzellen gekauft. Wie er gegenüber den SN ausführte, sei gemäss Auskunft des städtischen Bauverwalters Bernhard Neddermann, der sich nach Angaben der Stadtverwaltung aufgrund des Amtsgeheimnisses nicht dazu äussern darf, und der Pläne im Geoinformationssystem (GIS) die gesamte Fläche Bauland gewesen. Detailabklärungen in Zusammenhang mit einem zukünftigen Bauprojekt hätten aber ergeben, dass 300 Quadratmeter der insgesamt 2065 Quadratmeter Fläche Landwirtschaftsland sind und zusätzlich ein Streifen von 70 Quadratmeter für die Hausbewirtschaftung und für ein Bauprojekt freigehalten werden müsse. Damit kann Jeblinger nicht so grossflächig bauen wie ursprünglich geplant: «Die Verkäufer haben mir das arglistig verschwiegen, um sich ungerechtfertigt zu bereichern. Gekauft hatten sie das Land für 120 Franken je Quadratmeter, verkauft für 1320 Franken je Quadratmeter – ein Riesengewinn.»

## **Fehler bei der Digitalisierung**

Im Kaufvertrag von 1986, der den SN auszugsweise vorliegt, wurde explizit darauf hingewiesen, dass es im grösseren der beiden Grundstücke (Nr. 1873) eine nicht bebaubare Fläche gibt: «Der nordöstliche Grundstücksteil überragt in die Freizone (Bauverbot)» – heute Landwirtschaftszone. «Diese Information haben mir die Verkäufer ganz bewusst nicht gegeben, um mich zu täuschen», sagt Jeblinger. Möglich war das, weil mehrere Jahre ein Zonenplan mit falschen Angaben im Internet kursierte. Darin waren beide Parzellen komplett als Bauland ausgewiesen, was aber nicht stimmte. Wie der stellvertretende Geschäftsleiter Pascal Häberlin auf Anfrage bestätigt, seien im beauftragten Planungsbüro Bürgin Winzeler Partner AG aus Schaffhausen bei der Digitalisierung des rechtskräftigen Zonenplans für den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) im Jahr 2015 Fehler passiert.

Betroffen sei die Abgrenzung der Zonengrenze. Diese ist im rechtskräftigen Zonenplan auf eine Tiefe von 25 Meter beschränkt, das heisst, dass von der Strasse weg nur 25 Meter nach Norden hin gebaut werden darf. «Bei der Digitalisierung wurde die gesamte Parzelle der Bauzone zugewiesen», schrieb das Planungsbüro am 31. Mai an die Verkäufer. «Der Fehler hätte nicht passieren dürfen, das ist klar», bedauert Häberli. Die GIS-Daten seien zwar

nicht verbindlich, beim Kauf habe sich Jeblinger aber darauf abgestützt. Jetzt weiss er, dass nur der vom Schaffhauser Regierungsrat verabschiedete, rechtskräftige Zonenplan gültig ist und man sich nur darauf berufen kann.

Erst im März dieses Jahres wurde der Fehler korrigiert, nachdem er im Zuge der Recherchen des beauftragten Architekten Leo Graf aufgefallen war. «Die Verkäufer haben die falsche Plansituation im GIS auf hinterhältige Weise ausgenutzt und mich schamlos abgezockt», schimpft der pensionierte Zahnarzt, der 2019 seine Praxis in Zürich verkaufte, um sich in Stein am Rhein den Traum eines Altersruhesitzes zu erfüllen. Auf dem kleineren der beiden Grundstücke wollte er für sich ein Einfamilienhaus bauen, daneben zwei Mehrfamilienhäuser realisieren und die 12 bis 14 Wohnungen zum Kauf anbieten. Dank privater Verbindungen nach Stein am Rhein sei der 62-Jährige ab 2020 in der Stadt auf die Suche nach freien Parzellen gegangen: «Ich habe verschiedene Besitzer angeschrieben, von den meisten aber keine Antwort erhalten. Dann haben sich die Verkäufer gemeldet.»

Am 9. November 2021 kam es zum Kaufvertrag. Jeblinger erwarb beide Parzellen für insgesamt knapp 2,685 Millionen Franken. Seinen finanziellen Schaden beziffert er nach eigener Schätzung jedoch auf mehr als 3,5 Millionen Franken. Zum Minderwert der Grundstücke von rund 531'000 Franken – das wesentlich billigere Landwirtschaftsland, der Freihaltestreifen von einem Meter nördlich der Fassadenbewirtschaftung (70 Quadratmeter) sowie eine Verkehrszone (62 Quadratmeter) – komme noch der Minderertrag der beiden Gebäude auf dem grösseren Grundstück. Hier rechnet Jeblinger mit 117 respektive 156 Quadratmeter weniger Wohnfläche bei einem Verkaufspreis von 11 000 Franken pro Quadratmeter.

Wenigstens den Minderwert der Grundstücke möchte Jeblinger von den Verkäufern erstattet haben. Doch bei ihnen beisst der Zahnarzt auf Granit. «Wir haben beide Parzellen als Bauland gekauft», schrieben sie am 26. Juli an Jeblinger, nachdem dieser wochenlang nichts auf seine Forderung hin gehört hatte. Man habe das Land all diese Jahre als Bauland versteuert. Als Eigentümer seien sie nie über eine Auszonung eines Teils des Baulandes informiert worden, heisst es weiter. 2016 seien die Verkäufer von der Stadt Stein am Rhein angefragt worden, ob sie Interesse am Zukauf eines Begradigungsstreifens von der Stadt hätten. Die Stadt habe sie dabei darauf

hingewiesen, dass es sich bei den Grundstücken um vollwertiges Bauland handele. Juristen, Architekten und Planer hätten klar bestätigt, dass ihnen keinerlei Vorwurf gemacht werden könne, sie hätten den Käufer in irgendeiner Weise hintergangen: «Dieser Vorwurf ist falsch und trifft uns in unserer Ehre.»

## Weiterverkauf nicht ausgeschlossen

Vom Passus im Kaufvertrag aus dem Jahr 1986 schreibt das verkaufende Ehepaar jedoch nichts. «Dieser müsste ihnen aber bekannt gewesen sein», ärgert sich Jeblinger. «Und wenn sie ihn vergessen haben, dann könnten sie jetzt nicht so tun, als gebe es ihn nicht.» Der Verkäufer, der den SN auf Anfrage zunächst Rede und Antwort stand, zog seine Aussagen zurück und möchte zu dem Thema lieber doch nichts sagen. Für Jeblinger ist die Sache aber noch lange nicht erledigt. Er trage sich mit dem Gedanken, von den Bauplänen Abstand zu nehmen, will sich Zeit lassen und weiterschauen – auch einen Verkauf der Parzellen schliesst er nicht aus, um Abstand von den «üblen Machenschaften» zu gewinnen.

***«Ich nehme wahr, dass mir jeder nur das Geld aus dem Sack ziehen möchte.»***

***Peter Jeblinger, Grundstückskäufer in Stein am Rhein***

Der 62-Jährige ist mittlerweile zermürbt «Es ist so viel schief gelaufen, ich habe von den Ämtern und Behörden so wenig Unterstützung erhalten. Weder der Notar noch der Bauverwalter wollen Verantwortung übernehmen für das, was sie beurkundet hatten oder mir sagten. Ich nehme wahr, dass mir jeder nur das Geld aus dem Sack ziehen möchte.» So habe er unter anderem bereits Planungskosten von mehr als 60'000 Franken gehabt, hinzu käme der Hypothekarzins für Land, das wesentlich weniger wert sei. Er werde wahrscheinlich in den nächsten Tagen Strafanzeige gegen die Verkäufer einreichen, «das kostet mich nichts».

Ein Notar macht keine baurechtlichen Abklärungen zum Kaufvertrag. Der Käufer ist selbst dafür verantwortlich, diesbezüglich im Vorfeld zu recherchieren. Beurkundet wird, was von den Kaufparteien beantragt wird. Abzulehnen seien aber widerrechtliche oder unsittliche Inhalte, sagt auf Anfrage Martin Alder, Dienststellenleiter Grundbuchamt/Notariat Schaffhausen. «Es gibt auf der anderen Seite aber auch den Beurkundungszwang. Man hat einen Anspruch darauf, was rechtlich zulässig ist, beurkunden zu lassen.» Eine Intervention durch den Notar erfolge nur, wenn er von einer unrichtigen Parteiangabe, Kaufpreis, Grundstücksbeschreibung oder Zonenangabe Kenntnis habe. «Der vorsichtige Käufer macht sich nebst den öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, worauf das Grundbuchamt Schaffhausen in jedem Vertragsentwurf wie auch im beurkundeten Vertrag hinweist, auch zur Geologie, Bebaubarkeit und Erschliessung Gedanken und preist diese gegebenenfalls beim Kaufpreis ein», so Alder. Wenn das Grundbuchamt Schaffhausen den Vertrag erstellt, seien standardmässig alle Rechte und Pflichten zum Grundstück, wie sie sich aus dem Hauptbuch ergeben, enthalten. Bestimmungen des vorherigen Kaufvertrags seien nicht im neuen enthalten, sofern die Parteien nicht von sich aus etwa zu überbindende Vertragsverpflichtungen anzeigen. Das Grundbuchamt prüfe standardmässig keine alten Verträge. (tma)

**Ist dieser Artikel lesenswert?**

JA

NEIN

 **Artikel teilen**

 FACEBOOK |  TWITTER |  E-MAIL

 **Kommentare (0)**



### Neuen Kommentar schreiben

KOMMENTAR

**KOMMENTAR ABSENDEN**

Verwandte Themen



(/region/kanton/2020-01-15/jeder-schaffhauser-  
quadratzenimeter-ist-neu-online-abrufbar)

#### **Audio**

**Jeder Schaffhauser Quadratzenimeter ist  
neu online abrufbar** 

(/region/kanton/2020-01-15/jeder-  
schaffhauser-quadratzenimeter-ist-neu-  
online-abrufbar)



(/region/kanton/2017-07-01/ausgezont-wird-erst-  
mal-gar-nichts)

#### **Kanton**

**Ausgezont wird erst mal gar nichts** 

(/region/kanton/2017-07-01/ausgezont-  
wird-erst-mal-gar-nichts)





(/region/neuhausen/2019-01-29/aerger-ueber-landverkauf-der-gemeinde)

**Neuhausen**

## Ärger über Landverkauf der Gemeinde

(/region/neuhausen/2019-01-29/aerger-ueber-landverkauf-der-gemeinde)

### DAS KÖNNTE SIE AUCH INTERESSIEREN

---



**ANZEIGE**

## Wie beliebt ist Ihr Haus?

Der kostenlose Check prüft die Nachfrage am Markt für Ihre Immobilie.

[Jetzt prüfen](#)

## Keller und Kopf

SN-Chefredaktor Robin Blanck blickt auf den Winter und die Probleme, die dort auf die Schweiz zukommen könnten. Zumindest diese Lehre aus der Pandemie sollte man doch gezogen haben: Vorausschauend handeln verhindert späteren Schaden.



**ANZEIGE**

## Langsames Internet?

Wir lösen das. Sunrise bietet dir 1 Gbit/s Highspeed für dein Zuhause ...

[Mehr erfahren](#)

## Auch ohne Munot ein Erlebnis

Wetterbedingt musste die im Rahmen der Opernspiele Munot gegebene «Zauberflöte» in der Kirche St. Johann stattfinden. Die anderen Gemäuer taten den teils herausragenden Einzelleistungen keinen Abbruch.



**ANZEIGE**

## Hallau verkauft

Si ...

Mediadaten & Tarife (/verlag/werben-und-inserieren/mediadaten-und-tarife)  
Rubrikeninserat aufgeben (/verlag/werben-und-inserieren/rubrikeninserat-aufgeben)  
Für Veranstalter (/verlag/veranstalter/medienpartnerschaften)

**Im Todesfall (/verlag/im-todesfall/todesanzeige-aufgeben)**

Todesanzeige aufgeben (/verlag/im-todesfall/todesanzeige-aufgeben)  
Drucksachen bestellen (/verlag/im-todesfall/drucksachen-bestellen)  
Vorlagen (/verlag/im-todesfall/vorlagen)  
Checkliste (/verlag/im-todesfall/checkliste)  
Preise & Tarife (/verlag/im-todesfall/preise-tarife)

**Marktplatz (/marktplatz/immobilien)**

Immobilien (/marktplatz/immobilien)  
Job (/marktplatz/stellen)  
Auto (/marktplatz/autos)  
Fundgrube (/marktplatz/fundgrube)  
Firmenkompass (<https://firmenkompass.shn.ch/>)  
Agenda (<https://www.nordagenda.ch>)  
Inserate-Übersicht (/verlag/inserate-uebersicht)

**Abos (<http://shop.meier.ch>)**

Angebot und Preise (<https://shop.meier.ch/cms/startseite-webshop/62167>)  
Hilfe und FAQ (/aboservice)

**Über uns (/verlag/ueber-uns/redaktion)**

Redaktion (/verlag/ueber-uns/redaktion)  
Verlag (/verlag/ueber-uns/verlag)  
Unternehmen (/verlag/ueber-uns/unternehmen)  
Offene Stellen (/verlag/ueber-uns/offene-stellen)  
Ausbildung (/verlag/ueber-uns/ausbildung)  
Betriebsführung (/verlag/ueber-uns/betriebsfuehrungen)  
Zunftsaal (/verlag/ueber-uns/zunftsaal)

**Service ()**

App (/verlag/app)  
ePaper (<http://epaper.shn.ch>)  
Archiv (<http://archiv.shn.ch>)

[SNplus \(/verlag/snplus\)](#)

[Leserbriefe \(/leserbrief-aufgeben\)](#)

[Geschenkezeitung \(/service/geschenkezeitung\)](#)

[Kontakt \(/verlag/ueber-uns/kontakt\)](#)

---

© Meier + Cie AG 2022 Alle Rechte vorbehalten

[Facebook.com/Schaffhauser- \(https://www.facebook.com/Schaffhauser-15924471835272/\)](#) ([https://www.twitter.com/SHN\\_News](https://www.twitter.com/SHN_News)) (<https://www.instagram.com/schaffhausernews>)

**Impressum (<https://www.shn.ch/.../impressum>) | AGB & Datenschutz (<https://www.shn.ch/agb>)**

