

VERKAUFS-DOKUMENTATION

FÜR LANDWIRTSCHAFTSBETRIEB

BARENEGG

**EINER
KANTON FÜR
ST. GALLEN**

Verkauf Landwirtschaftlicher Betrieb Barenegg in Hemberg

St.Gallen, 10. Oktober 2025



Inhalt

| | |
|-----------------------|-------------|
| 1. Eckdaten | Seite 4-7 |
| 2. Lage | Seite 8-9 |
| 3. Objektbeschreibung | Seite 10-13 |
| 4. Verkaufsgrundsätze | Seite 14-18 |
| 5. Kontakt | Seite 19 |
| 6. Fotos | Seite 20-24 |



1. Eckdaten

| | |
|----------------------------|--|
| Objekttyp | Landwirtschaftlicher Betrieb |
| Betriebsausrichtung | Graslandbasierte Mutterkuhhaltung |
| Gemeinde | Neckertal |
| Adresse | Bareneggstrasse 24, 9633 Bächli (Hemberg) |
| Grundstück-Nr. | 1045H |
| Grundstücksfläche | 779'930 m ² |
| Zone | Landwirtschaftszone |
| Denkmalschutz | Wohnhaus Vers.-Nr. 545 im Ortsbildinventar |
| Verkehrswert | CHF 2'170'000 |

BGGB

Das gesamte Grundstück ist dem Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGGB) unterstellt. Für den Erwerb wird eine Erwerbsbewilligung des Landwirtschaftsamtes benötigt.



1. Eckdaten

| Gebäude | Vers.-Nr. | Neuwert in CHF | Zeitwert in CHF | Baujahr |
|------------------------|-----------|----------------|-----------------|----------|
| Wohnhaus | 68.00545 | 890'000 | 640'000 | vor 1920 |
| Strassenscheune | 68.00547 | 230'000 | 165'000 | 1922 |
| Nebenhaus (Ferienhaus) | 68.00550 | 500'000 | 325'000 | vor 1920 |
| Scheune | 68.00551 | 250'000 | 155'000 | vor 1920 |
| Rossscheune | 68.00552 | 270'000 | 167'000 | vor 1920 |
| Alpstall | 68.00553 | 220'000 | 147'000 | 1922 |
| Scheune | 68.00554 | 270'000 | 166'000 | vor 1920 |
| Scheune | 68.01190 | 1'155'000 | 1'029'000 | 1987 |

Angaben gemäss Gebäudeversicherungspolice vom 24. Januar 2019



1. Eckdaten

Bodenaufteilung gemäss Grundbuch

| | |
|--------------------------------|------------------------|
| Landwirtschaftliche Nutzfläche | 410'241 m ² |
| Wald | 358'379 m ² |
| Unproduktive Fläche | 11'310 m ² |



1. Eckdaten

Oberfläche, Bodenfruchtbarkeit und Wald

Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist grösstenteils leicht geneigt (18.00 – 35.00%) bis stark geneigt (über 35.00%) und für die maschinelle Bewirtschaftung gut bis gar nicht geeignet.

Es handelt sich um mittelschweren, normal wasserdurchlässigen Boden. Die pflanzennutzbare Gründigkeit ist mittelmässig (30 - 50 cm) bis gut (50 - 70 cm). Bei der landwirtschaftlichen Nutzfläche handelt es sich teilweise um trockengelegte Moorböden.

Beim Wald handelt es sich hauptsächlich um Mischwald auf Boden mit mittelmässigem Zuwachs. Der Holzvorrat ist gering und der Anteil an wertvollem Nutzholz durchschnittlich. Die Rüst- und Abfuhrverhältnisse sind ungünstig.



2. Lage

Die Liegenschaft befindet sich rund 3.5 Kilometer ausserhalb des Dorfes Hemberg. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Dorfladen vorhanden. Primarschule und Kindergarten sind in Bächli (Hemberg). Die Sekundar- und Realschule befinden sich in St. Peterzell. Im Dorf gibt es zahlreiche Vereine und in unmittelbarer Nähe ist ein Naherholungsgebiet. Die Liegenschaft beeindruckt durch beste Aussicht in die Umgebung und gute Besonnung. In unmittelbarer Nachbarschaft sind weitere landwirtschaftliche Betriebe.

Das Grundstück liegt in sehr ländlicher Umgebung auf einer Höhenlage von 1050 bis 1140 m.ü.M. Die klimatischen Gegebenheiten entsprechen der Zone E4-6. In dieser Zone findet man fast ausschliesslich Naturwiesen und Weiden. Aufgrund der Niederschlagsverhältnisse während der Ernte ist mit starken Einschränkungen zu rechnen. Der Ackerbau ist infolge der Niederschläge und der ungenügenden Wärmeverhältnisse stark eingeschränkt. Die bisherigen Pächter haben den Betrieb in Form einer graslandbasierten Mutterkuhhaltung geführt.



2. Lage



3. Objektbeschreibung

Wohnhaus Vers.-Nr. 545H



Das Wohnhaus (Vers-Nr. 545), ist im Ortsbildinventar geführt. Es verfügt über eine 9-Zimmerwohnung mit teilweise gefangenen Zimmern und einer Raumhöhe von rund 1.95 Meter sowie über Nebenräume, Keller, Heizung und Garage. Das Haus hat Elektro-, Telefon- und TV-Anschluss. Geheizt wird mit einer Stückgutheizanlage mit Wärmespeicher. Das Wohnhaus ist an eine Jauchegrube angeschlossen und verfügt über eine eigene Quellwasserversorgung.

Nebenhaus (Ferienhaus) Vers.-Nr. 550H



Das Gebäude beinhaltet eine 8-Zimmerwohnung, Nebenräume, Keller, Heizung und Garage. Die Raumhöhe beträgt rund 1.95 Meter. Die Zimmer sind klein, teilweise gefangen. Das Haus hat einen Elektro- Telefon- und TV-Anschluss. Geheizt wird mit einem Ofen in der Wohnstube, der aus der Küche beheizt werden kann. Das Gebäude hat einen älteren Baustandard.



3. Objektbeschreibung

Strassenscheune Vers.-Nr. 547H



Die ehemalige Milchviehscheune wurde zu Futterlager und Remise umgenutzt. Im Gebäude sind keine speziellen Installationen vorhanden.

Hausscheune Vers.-Nr. 551H



Die ehemalige Milchviehscheune wurde zu einem Tiefstreustall und einer Remise umgenutzt. Ebenfalls sind im Gebäude zwei Angestelltenkammern vorhanden. Im Gebäude gibt es keine speziellen Installationen.

3. Objektbeschreibung

Rossscheune Vers.-Nr. 552H



Die Scheune wird als einfache Stallung und Lagerraum genutzt.

Alpstall Vers.-Nr. 553H



Die Scheune wird als Mutterkuhstall und Strohlager genutzt.



3. Objektbeschreibung

Weidescheune Vers.-Nr. 554H



Die Scheune wird als einfache Stallung und Lagerraum genutzt.

Scheune Vers.-Nr. 1190H



Die Rindviehscheune ist grosszügig eingerichtet. Im Jahr 2012 wurden im östlichen Teil eine Jauchegrube und weitere Liegeplätze angebaut. Sie wurde für Mutterkühe, Rinder und Jungvieh genutzt und verfügt über eine Traktorengarage, einen genügend grossen Strohlagererraum und einen Hofdüngerlagererraum. Die Stalleinrichtung ist für Mutterkühe ausgelegt und beinhaltet Entmistungsschieber, Güllerührwerk sowie einen fest installierten Mistkran.

4. Verkaufsgrundsätze

Der Verkehrswert beträgt

CHF 2'170'000.00

Eingabefrist für Angebote (Datum Poststempel)

30. November 2025

Das gesamte Grundstück ist dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11; abgekürzt BGGB) unterstellt. Die Bewilligungsgründe gemäss Art. 61 ff. BGGB müssen erfüllt sein.

Angebote richten Sie bitte an:

**Bau- und Umweltdepartement
Tiefbauamt
Grundstückgeschäfte
Lämmli brunnenstrasse 54
9001 St.Gallen**



4. Verkaufsgrundsätze

I. Ablauf

Unverbindliches Angebot

Bis zum Ablauf der Eingabefrist müssen die Kaufinteressenten ein unverbindliches Angebot einreichen. Bis zum Ablauf der Eingabefrist wird das Landwirtschaftsamt dem Bau- und Umweltdepartement den möglichen Höchstpreis für internen Gebrauch bekanntgeben.

Auswahl Kaufinteressenten

Das Landwirtschaftsamt prüft die vom Bau- und Umweltdepartement für das zweite, verbindliche Angebot bestimmten Kaufinteressenten auf ihre Eignung gemäss Art. 61 ff BGBB.

Verbindliche Angebote

Zum zweiten, verbindlichen Angebot werden alle Interessenten, die fristgerecht ein unverbindliches Angebot eingereicht haben und welche die Eignung gemäss Art. 61 BGBB erfüllen, eingeladen.

Zu diesem Zeitpunkt werden den Interessenten detaillierte Informationen zugestellt. Den verbindlichen Angeboten muss jeweils eine **Finanzierungsbestätigung eines schweizerischen Bankinstituts und/oder der Landwirtschaftlichen Kreditgenossenschaft** beigelegt werden.

II. Anforderungen an die Kaufangebote (unverbindliches Angebot und verbindliche Angebote)

Es können nur Angebote berücksichtigt werden, die **schriftlich, fristgerecht (Datum Poststempel)** an das **Bau- und Umweltdepartement, Tiefbauamt, Grundstücksgeschäfte, Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen, eingereicht worden sind** und folgende Angaben enthalten:

- **Name und Adresse des/der Kaufinteressenten**
- **Kaufpreis** (zweifelsfrei identifizierbar, in absoluten Zahlen, ohne Vorbehalte, ohne Bedingungen und in der Landeswährung)
- **Angedachter Verwendungszweck**
- **Rechtsgültige Unterschrift**

Per E-Mail oder Fax übermittelte Angebote können nicht berücksichtigt werden.



4. Verkaufsgrundsätze

III. Vertragsabschluss

Der definitive Verkaufszuschlag nach den verbindlichen Angeboten erfolgt nach Vorliegen folgender Legitimationen:

- offizieller Personenausweis (Pass/ID) für natürliche Personen;
- aktueller Handelsregistrauszug für juristische Personen.

Der vereinbarte Kaufpreis muss dem Kanton St.Gallen gegenüber vor der Vereinbarung des Beurkundungstermins **durch ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen eines schweizerischen Bankinstituts und/oder der Landwirtschaftlichen Kreditgenossenschaft sichergestellt werden.**

Die Handänderungssteuer, die Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie die weiteren im Zusammenhang mit dem Rechtsgeschäft entstehenden amtlichen Kosten gehen **je zur Hälfte zu Lasten der Vertragsparteien.**

IV. Allgemeines

Besichtigung des Kaufobjekts

Nach Eingang der unverbindlichen Angebote und deren Prüfung durch das Landwirtschaftsamt werden die Kaufinteressenten, welche eingeladen werden als Zweites ein verbindliches Angebot abzugeben, für Besichtigungsmöglichkeiten kontaktiert. Die Besichtigungen werden in Gruppen an vorbestimmten Halbtagen stattfinden.

Auskunftsrecht über Mitbieter

Während den Angebotsrunden besteht kein Anspruch auf Auskünfte über eingegangene Angebote.

Bekanntgabe des Höchstbietenden

Nach Abschluss der jeweiligen Angebotsrunde ist der Kanton St.Gallen befugt, Namen und Kaufpreis des Meistbietenden in zweckdienlicher Form den Mitbietenden bekannt zu machen. Sind mehrere Angebote gleich hoch oder höher als der zulässige Höchstpreis, so werden nur die Namen der betreffenden Bieter bekannt gemacht. Mit der Teilnahme am Verfahren erklären sich die Interessenten mit diesem Vorgehen einverstanden.



4. Verkaufsgrundsätze

Berücksichtigung im Verkaufsprozess

Der Kanton St.Gallen kann frei bestimmen, welche Interessenten in einer Angebotsrunde berücksichtigt werden und wem der definitive Verkaufszuschlag erteilt wird. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Über die Auswahlkriterien wird keine Korrespondenz geführt. Der Entscheid des Kantons St.Gallen wird den Interessenten schriftlich ohne weitere Begründung mitgeteilt.

Abbruch Verkaufsprozess

Führen die Angebote nicht zum gewünschten Verkaufspreis, so kann der Kanton St.Gallen den Verkaufsprozess ohne Bekanntgabe der Gründe beenden.



4. Verkaufsgrundsätze

Hinweis

Den Interessenten sowie sämtlichen Vertretern ist es untersagt, die Liegenschaft eingeständig zu besichtigen oder mit dem Pächter direkt Kontakt aufzunehmen. Die gesamte Kommunikation ist ausschliesslich über das Bau- und Umweltdepartement, Tiefbauamt abzuwickeln.

Die in dieser Verkaufsdokumentation enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und sind ohne Gewähr. Sie bilden nicht Bestandteil einer vertraglichen Vereinbarung.

Jede allfällige Über- oder Weitergabe dieser Verkaufsdokumentation berechtigt den Überbringer im Falle einer Vermittlung nicht zur Geltendmachung einer Provision oder irgendwelcher anderer Entschädigungen.



5. Kontakt



Grundbuchrelevante Fragen zum Verkaufsobjekt und Fragen zum Verkaufsprozess beantwortet Ihnen:

Freund Carola, Kanton St.Gallen,
Bau- und Umweltdepartement, Tiefbauamt,
Grundstückgeschäfte
058 229 17 46
carola.freund@sg.ch



6. Fotos



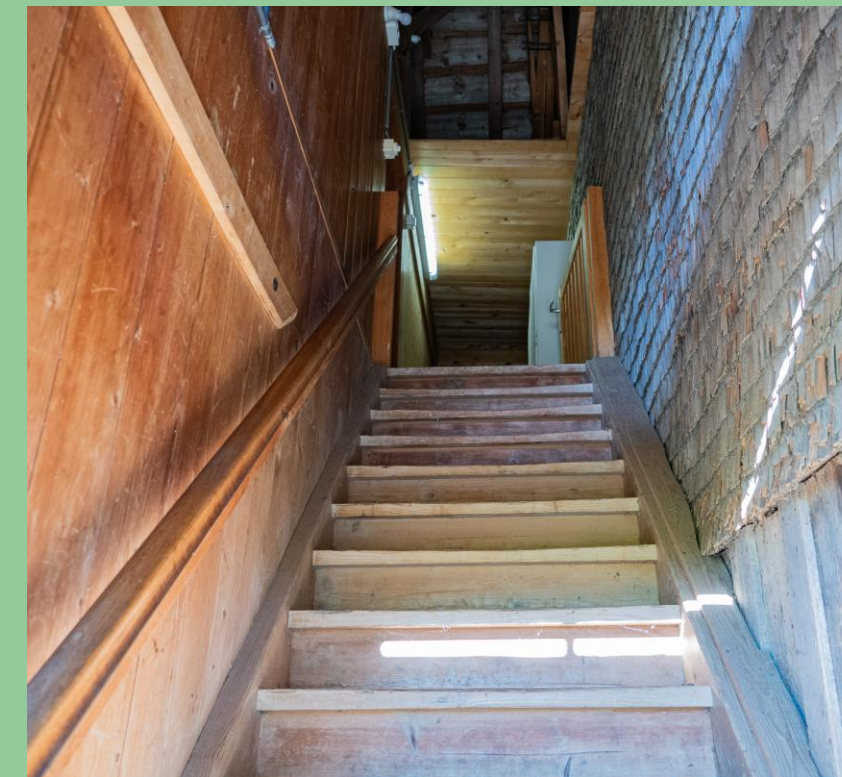
6. Fotos - Wohnhaus Vers.-Nr. 545H



6. Fotos – Nebenhaus (Ferienhaus) Vers.-Nr. 550H



6. Fotos – Hausscheune Vers.-Nr. 551H



6. Weitere Fotos der landwirtschaftlichen Gebäude

