Formular für die Übermittlung von Kaufvertragsangaben

Sie können uns das ausgefüllte Formular mittels Email oder gewöhnlicher Post zustellen. Nach Erhalt werden wir uns mit Ihnen in Verbindung setzen.

# **Bitte lesen Sie vor dem Ausfüllen die Bemerkungen im Anhang**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Vertragsparteien** | \*Bei juristischen Personen ist nachstehend unter der Position „**Name**“ die im Handelsregister eingetragene **Firma**bezeichnung anzugeben. | | |
| **Verkäufer 1:** Name\*: |  | | |
| Vorname: |  | | |
| Strasse: |  | | |
| PLZ/Ort: |  | | |
| Zivilstand: |  | falls verheiratet, Güterstand: | |
| **Verkäufer 2:** Name\*: |  | | |
| Vorname: |  | | |
| Strasse: |  | | |
| PLZ/Ort: |  | | |
| Zivilstand: |  | falls verheiratet, Güterstand: | |
|  |  | | |
| **Käufer/in 1:** Name\*: |  | | |
| Vorname: |  | | |
| Geburtsdatum: |  | | |
| Bürgerorte oder  Staatsangehörigkeit: |  | | ev. Ausländerausweis  „B“, „C“: |
| Beruf: |  | | |
| Strasse: |  | | |
| PLZ/Ort: |  | | |
| Zivilstand: |  | falls verheiratet, Güterstand: | |
| **Käufer/in 2:** Name\*: |  | | |
| Vorname: |  | | |
| Geburtsdatum: |  | | |
| Bürgerorte oder  Staatsangehörigkeit: |  | | ev. Ausländerausweis  „B“, „C“: |
| Beruf: |  | | |
| Strasse: |  | | |
| PLZ/Ort: |  | | |
| Zivilstand: |  | falls verheiratet, Güterstand: | |

|  |  |
| --- | --- |
| Falls mehrere Käufer das Kaufsobjekt zusammen Erwerben,  Art des gemeinschaftlichen Eigentums: |  |
|  | |
| Hinweise  * Für die Vorbereitung des Kaufvertrages benötigen wir von der Käuferschaft einen **Ausweis über die Handlungsfähigkeit** und von beiden Parteien je eine **Pass- oder ID-Kopie** sowie eine **Kopie des AHV-Ausweises oder der Krankenkassenkarte** (AHV-Nummer ersichtlich). Bei ausländischen Staatsangehörigen sind zudem eine Kopie der Ausländerbewilligung sowie des Führerausweises nötig. * Falls es sich beim Käufer um eine juristische Person oder um eine natürliche Person mit ausländischer Staatsangehörigkeit handelt, empfehlen wir Ihnen, rechtzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen, damit genügend Zeit bleibt, um die gemäss Bewilligungsgesetz vorgeschriebenen Abklärungen vorzunehmen. | |
|  |  |
| **Kaufsobjekt (Grundstück Nr.)** |  |
| Gemeinde: |  |
| Ortsangabe/Strasse: |  |
|  |  |
| **Kaufpreis / Kaufpreistilgung** |  |
| Kaufpreis SFr.: |  |
| Anzahlung vor Beurkundung SFr.: |  |
| Anzahlung bei Beurkundung SFr.: |  |
| Sicherstellung der Anzahlung: | Wenn ja, wie:  Nähere Angaben: |
| Verzinsung der Anzahlung: | Wenn ja, Zinssatz:      % |
| seitens des Verkäufers bestehende Hypothekarschulden (ohne Marchzinsen): | SFr. |
| Hypothekargläubiger des Verkäufers  (Name, Ort, Kontaktperson und Tel.Nr.): |  |
| falls bekannt / vorhanden:  finanzierende Bank (=Bank des Käufers): |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| genaue Bezeichnung des Kontos, auf welches der Restkaufpreis überwiesen werden soll: | |  | |
| Aufzählung allfälliger weiterer Gegenleistungen  (z.B. mitverkaufte Möbel etc.): | |  | |
|  | |  | |
| **Weitere Bestimmungen** | |  | |
| Datum der Eigentumsübertragung: | | Falls bekannt, genaues Datum: | |
| Antrittstag (Besitzesantritt): | | Falls bekannt, genaues Datum: | |
| Abrechnungzeitpunkt betr.  Nebenkosten / Mietzinseinahmen: | | Falls nicht Wert Besitzesantritt abgerechnet wird, nähere Angaben: | |
| Gewährleistung: | | Bemerkungen: | |
| Wer bezahlt Handänderungssteuer Gebühren und Auslagen: | |  | |
| Sicherstellung Grundstückgewinnsteuer: | | Wenn ja, wie:  Bemerkungen: | |
| Miet-/Pachtverhältnisse: | | Falls Miet-/Pachtverhältnisse bestehen, welche: | |
| Handelt es sich um die Familienwohnung des/der Verkäufer/in: | |  | |
|  | |  | |
| **Kontaktperson (=Einsender dieses Formulars):** | | | |
| Name: |  | E-Mail-Adresse: |  |
| Strasse: |  | Telefon-Nr.: |  |
| PLZ, Ort: |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Entwurf zustellen an: |  |
| Kann der finanzierenden Bank auf Anfrage ein Exemplar des Kaufvertragsentwurfes / definitiven Kaufvertrages ausgehändigt werden? |  |
| Ergänzende Bemerkungen |  |

Der Unterzeichnete beauftragt das Grundbuchamt zur Erstellung des entsprechenden Vertragsentwurfes und erklärt, allfällige Kosten bei Nichtzustandekommen des Vertrages zu übernehmen.

,

(Ort) (Datum) (Unterschrift)

Anhang

**Erläuterungen zu einzelnen Vertragsbestimmungen**

|  |  |
| --- | --- |
| **Vertragsparteien** | In den Urkunden sind die beteiligten Personen mit Namen, Vornamen, Geburtsdatum, Bürgerort, Beruf und Adresse und wenn nötig mit weitern Angaben zu bezeichnen. |
| **Güterstand** | Ehegatten, welche keinen Ehevertrag abgeschlossen haben, unterstehen dem ordentlichen Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung. Falls Sie einen Ehevertrag abgeschlossen haben, senden Sie bitte dem Grundbuchamt eine Kopie.  Spezialfälle (unterstehen nicht dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung, obwohl sie keinen Ehevertrag abgeschlossen haben):   * gerichtlich angeordnete Gütertrennung (z.B. im Rahmen eines hängigen Scheidungsverfahrens) * gerichtlich angeordneter Ehetrennung * wenn über einen Ehegatten, der in Gütergemeinschaft lebt, der Konkurs eröffnet wird * Ehegatten, welche vor 1989 beim Güterrechtsregisterregisteramt eine Beibehaltungserklärung abgegeben haben. |
| **Gemeinschaftliches Eigentum** | Bei einem gemeinschaftlichen Kauf durch Ehegatten können diese entweder als Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft oder als Miteigentümer erwerben und im Grundbuch eingetragen werden. Zudem ist gestützt auf einen entsprechenden Ehevertrag auch der Erwerb zu Gesamteigentum infolge Gütergemeinschaft möglich. |
| **Anzahlungen** | Häufig werden kleinere Anzahlungen bereits vor der Beurkundung anlässlich der Unterzeichnung einer sogenannten Reservationsvereinbarung geleistet.  Sofern die Eigentumsübertragung nicht unmittelbar im Anschluss an die öffentliche Beurkundung des Kaufvertrages erfolgt, wird zudem oftmals die Bezahlung einer Anzahlung anlässlich der Vertragsbeurkundung vereinbart.  Anzahlungen sind für den Käufer oftmals mit einem gewissen Risiko verbunden. Sollte der Verkäufer vor der Eigentumsübertragung zahlungsunfähig werden, ist das Geld meist verloren. |
| **Hypothekarschulden** | Nehmen Sie für einen reibungslosen Ablauf der Kaufpreiszahlungen frühzeitig mit den betroffenen Finanzinstituten Kontakt auf. Bei seitens des Verkäufers bestehenden Hypothekarschulden benötigen wir Angaben über den effektiven Schuldbetrag. Bitte beachten Sie, dass die Hypothekargläubigerin des Verkäufers nicht verpflichtet ist, die Hypothekarschuld auf den Käufer zu übertragen. |
| **Eigentumsübertragung** | Die Eigentumsübertragung erfolgt durch Abgabe der Grundbuchanmeldung beim zuständigen Grundbuchamt. Erst mit Abgabe dieser Grundbuchanmeldung wird der Käufer Eigentümer des Grundstückes und kann rechtlich darüber Verfügen (z.B. Grundpfandrechte errichten oder das Grundstück weiterverkaufen). |
| **Antritt** | Besitzesübergabe (auch Antritt oder Besitzesantritt genannt) bedeutet die Übertragung der tatsächlichen Gewalt über die Kaufsache. Bei unvermieteten Räumlichkeiten geschieht dies normalerweise durch Schlüsselübergabe. Meist wird vereinbart, dass gleichzeitig mit dem Besitzesantritt auch Nutzen und Gefahr auf den Käufer übergehen sollen. |
| **Abrechnung Nebenkosten** | Soweit es sich beim Kaufsobjekt nicht um einen Neubau handelt, empfiehlt es sich, eine schriftliche Abrechnung über die laufenden Einnahmen und Abgaben zu erstellen.  Zudem ist der Besitzeswechsel dem örtlichen Elektrizitäts- und Wasserwerk mitzuteilen und ein Termin für das Ablesen des Stromzählers zu vereinbaren. |
| **Gewährleistung** | Bei der Gewährleistung geht es um die Haftung des Verkäufers für Mängel am Kaufsobjekt (Grundstück). Wird die Gewährleistung wegbedungen, trägt der Käufer das Risiko solcher Mängel. Dies bedeutet, der Verkäufer kann bei Wegbedingung der Gewährleistung grundsätzlich nicht für Grundstücksmängel belangt werden.  Die Vereinbarung einer Ausschlussklausel schliesst indessen die Haftung folgender Mängel nicht aus:   * Mängel, die der Verkäufer dem Käufer arglistig verschwiegen hat * Mängel, die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit der Käufer vernünftigerweise zu rechnen hat |
| **Gebühren und Auslagen** | Nach erfolgter Beurkundung / Eigentumsübertragung haften die Vertragsparteien solidarisch für die Handänderungssteuern.  Bitte beachten Sie zudem, dass der Auftraggeber bei Nichtzustandekommen des Vertrages für allfällige Gebühren und Auslagen haftet. |
| **Grundstückgewinnsteuer** | Für die Grundstückgewinnsteuer haftet das Grundstück. Dies bedeutet, dass bei Fehlen eines zahlungsfähigen Verkäufers der jeweilige Grundstückeigentümer die Steuerforderung bezahlen muss. Die Grundstückgewinnsteuer wird meist sichergestellt oder dem Verkaufspreis in Abzug gebracht, insbesondere auch, weil es sich dabei um sehr hohe Beträge handeln kann. Eine Vorausberechnung der Grundstückgewinnsteuer kann beim kant. Steueramt St. Gallen verlangt werden. |
| **Ersatzbeschaffung Eigenheim** | Bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung) kann der Verkäufer Aufschub der Grundstückgewinnsteuer beantragen, soweit der Erlös innert vorgeschriebener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird. Abklärungen sind direkt beim kant. Steueramt St. Gallen vorzunehmen. |
| **Privatrechtliche Versicherungen** | Wechselt der Gegenstand des Vertrages den Eigentümer, so gehen die Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag auf den neuen Eigentümer über.  Der neue Eigentümer kann den Übergang des Vertrages durch eine schriftliche Erklärung bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung ablehnen.  Das Versicherungsunternehmen kann den Vertrag innert 14 Tagen nach Kenntnis des neuen Eigentümers kündigen. Der Vertrag endet frühstens 30 Tage nach der Kündigung.  Es ist Sache der Vertragsparteien die privatrechtlichen Versicherungen über die Eigentumsänderung zu informieren und die Versicherungsverträge den geänderten Verhältnissen anzupassen. |
| **Miet-/Pachtverhältnisse** | Bei bestehenden Mietverhältnissen, muss deren Schicksal im Kaufvertrag geregelt werden. (vgl. [Art. 261 Abs. 3 OR](http://www.admin.ch/ch/d/sr/220/a261.html) betr. möglicher Schadenersatzpflicht des Verkäufers bei vorzeitiger Mietvertragsauflösung durch den Käufer und [Art. 192 Abs. 3 OR](http://www.admin.ch/ch/d/sr/220/a192.html) betr. absichtlich verschwiegener Rechtsmängel. |
| **Familienwohnung des/der Verkäufer/in** | vgl. [Art. 169 Abs. 1 ZGB](http://www.admin.ch/ch/d/sr/210/a169.html) betr. erforderlicher Zustimmung des andern Ehegatten. |