Notariat Cham

Notariat Risch

|  |
| --- |
| **Formular zur Ausarbeitung eines Vertragsentwurfs** |

Sie können uns das ausgefüllte Formular mittels E-Mail oder per Post zustellen. Nach Erhalt werden wir einen Vertragsentwurf erstellen und uns wieder mit Ihnen in Verbindung setzen.

**Bitte lesen Sie vor dem Ausfüllen den Hinweis und die Kommentare.**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Veräussernde Partei 1**  (Kommentar 1) |  | | | | | |
| Name bzw. Firma und Firmennummer |  | | | | | |
| Vorname(n) |  | | | | | |
| Geburtsdatum |  | | | | | |
| Heimatort(e) oder  Staatsangehörigkeit |  | | Ausländerausweis  B / C | | | |
| Strasse |  | | | | | |
| PLZ/Ort |  | | | | | |
| Zivilstand (ledig, verheiratet, geschieden, verwitwet, eingetragene Partnerschaft) |  | | | | | |
| **Veräussernde Partei 2** |  | | | | | |
| Name bzw. Firma und Firmennummer |  | | | | | |
| Vorname(n) |  | | | | | |
| Geburtsdatum |  | | | | | |
| Heimatort(e) oder  Staatsangehörigkeit |  | | Ausländerausweis  B / C | | | |
| Strasse |  | | | | | |
| PLZ/Ort |  | | | | | |
| Zivilstand (ledig, verheiratet, geschieden, verwitwet, eingetragene Partnerschaft) |  | | | | | |
| Güterstand (sofern verheiratet) | Errungenschaftsbeteiligung  Gütertrennung  Gütergemeinschaft | | |  | | |
| **Erwerbende Partei 1**  (Kommentar 2) | |  | | | | | |
| Name bzw. Firma und Firmennummer | |  | | | | | |
| Vorname(n) | |  | | | | | |
| Geburtsdatum | |  | | | | | |
| Heimatort(e) oder  Staatsangehörigkeit | |  | | | Ausländerausweis  B / C | | |
| Strasse | |  | | | | | |
| PLZ/Ort | |  | | | | | |
| Zivilstand (ledig, verheiratet, geschieden, verwitwet, eingetragene Partnerschaft) | |  | | | | | |
| **Erwerbende Partei 2** | |  | | | | | |
| Name bzw. Firma und Firmennummer | |  | | | | | |
| Vorname(n) | |  | | | | | |
| Geburtsdatum | |  | | | | | |
| Heimatort(e) oder  Staatsangehörigkeit | |  | | | Ausländerausweis  B / C | | |
| Strasse | |  | | | | | |
| PLZ/Ort | |  | | | | | |
| Zivilstand (ledig, verheiratet, geschieden, verwitwet, eingetragene Partnerschaft) | |  | | | | | |
| Güterstand (sofern verheiratet) | | Errungenschaftsbeteiligung  Gütertrennung  Gütergemeinschaft | | | |  | |
| Falls mehrere Personen das Vertragsobjekt zusammen erwerben, Art des gemeinschaftlichen Eigentums  (Kommentar 3) | | Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft  Miteigentümer je zur Hälfte  Gesamteigentümer infolge Gütergemeinschaft   (Bitte Ehevertrag beilegen) | | | | | |

**Vertragsobjekt (Grundstück)**

|  |  |
| --- | --- |
| Gemeinde | Cham  Risch |
| Grundstücknummer(n)  Zusätzlich Parkplätze vorhanden?  Wie sind diese geregelt?  Eigene Grundstücknummer(n), Personaldienstbarkeit, Reglement? |  |
| Name und Adresse der Verwaltung (bei Stockwerkeigentum) |  |

**Kaufpreis / Kaufpreistilgung**

|  |  |
| --- | --- |
| Kaufpreis CHF |  |
| Anzahlung vor Beurkundung  (Kommentar 4) | CHF |
| Anzahlung bei Beurkundung  (Kommentar 4) | CHF       IBAN  Bank und Ort       Kontoinhaber |
| Sicherstellung der Anzahlung  Wenn ja, nähere Angaben dazu | ja  nein |
| Verzinsung der Anzahlung  Wenn ja, Zinssatz? | ja  nein |
| Was geschieht mit den bestehenden Hypotheken?  (Kommentar 5) | Ablösung  Übernahme  (Neufinanzierung) (bestehender Vertrag) |
| Bei Ablösung von bestehenden Hypotheken | CHF       Valuta  IBAN |
| Bei Schuldübernahme von bestehenden Hypotheken | CHF       Valuta  Zinssatz       Laufzeit |
| Hypothekargläubiger der veräussernden Partei | Bank       Ort  Kontaktperson       Telefon |
| Genaue Angaben Restkaufpreis | CHF       IBAN  Bank und Ort       Kontoinhaber |
| Aufzählung allfälliger weiterer Gegen-leistungen (z. B. Darlehen, Erbvorbezug, Nutzniessung, Wohnrecht, Inventar, usw.) |  |
| Bestehen unbelastete Schuldbriefe? | ja  nein  Falls ja, wo befinden sich diese? |

**Weitere Bestimmungen**

|  |  |
| --- | --- |
| Datum Eigentumsübertragung  (Kommentar 6) | sofort nach Beurkundung  späteres Datum  (auf schriftliche Anweisung der Parteien) |
| Datum Antrittstag (Schlüsselübergabe)  (Kommentar 7) | mit der Eigentumsübertragung  genaues Datum |
| Abrechnungszeitpunkt betreffend Einnahmen / Abgaben  (Kommentar 8) | Antrittstag  anderes Datum |
| Gewährleistung (Rechts- und Sachmängel) (Kommentar 9) | Wegbedingung durch veräussernde Partei  Bestehende Garantiefristen (SIA) bis:        anderweitige Vereinbarungen: |
| Zustand bei Übernahme des Vertragsobjekts | besenrein  gereinigt |
| Aufteilung Gebühren und Auslagen  (Kommentar 10) | Kosten je zur Hälfte  Kosten zu Lasten der veräussernden Partei  Kosten zu Lasten der erwerbenden Partei |
| Grundstückgewinnsteuer  (Kommentar 11) | Für Grundstückgewinnsteuer kontaktieren Sie bitte:  Thomas Pfister, Tel. 041 723 87 27.  Wird eine Ersatzbeschaffung gemacht?   ja  nein |
| Sicherstellung Grundstückgewinnsteuer (Kommentar 11) | Sicherstellung durch die veräussernde Partei  Verrechnung mit Kaufpreiszahlung |
| Bestehen Miet- oder Pachtverhältnisse für das Vertragsobjekt? | ja, falls Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen, Name der Mieterschaft oder des/der Pächters/in.    nein |
| Handelt es sich beim Vertragsobjekt um die Familienwohnung der veräussernden Partei (Kommentar 12) | ja  nein |
| Kontrolle elektrische Niederspannungs-Installationen in den letzten 5 Jahren vorgenommen?  Falls nein, wann soll die Kontrolle durch-geführt werden und wer übernimmt die Kosten?  (Kommentar 13) | ja  nein Falls ja, wann:  Kontrolle vor Eigentumsübertragung und Kosten zu Lasten der   veräussernden Partei  Kontrolle nach der Eigentumsübertragung und Kosten zu   Lasten der erwerbenden Partei |
| Bestehen privatrechtliche Versicherungen, ausser die oblig. Gebäudeversicherung? (Kommentar 14) | ja  nein |
| Erneuerungsfonds bereits geäuffnet bzw. vorhanden? | ja  nein |
| Bestehen obligatorische Bestimmungen mit Weiterüberbindungspflicht?  (Kommentar 15) | ja  nein |

**Auftraggeber / Kontaktperson (= Einsender/in dieses Formulars)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Name, Vorname |  | E-Mail |  |
| Adresse |  | Telefon-Nr. |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Ergänzende Bemerkungen |  |

**Kommentare**

**Hinweis betreffend Sprachkenntnisse**

Sämtliche an der Beurkundung teilnehmenden Parteien müssen über genügend Deutschkenntnisse verfügen, um den Vertrag zu verstehen. Versteht eine Partei die Urkundssprache nicht oder nur ungenügend, ist jemand für die Vertragsunterzeichnung zu bevollmächtigen oder es ist der Vertrag durch einen Übersetzer (dieser hat an der Beurkundung auch mitzuwirken) schriftlich in die Fremdsprache zu übersetzen.

**Kommentar 1 – Angaben zu den Parteien (Seite 1)**

In den Urkunden sind die Parteien mit Namen, sämtlichen Vornamen, Geburtsdatum, Zivilstand, Heimatort(e) oder Staatsangehörigkeit (mit Angabe zum Ausländerausweis) und Adresse genau zu bezeichnen. Eine Kopie des Passes oder der ID und des Ausländerausweises sind beizulegen.

Gesellschaften sind genau mit der im Handelsregister eingetragenen Firma und der Firmennummer aufzuführen.

Bestehen erwachsenenschutzrechtlichen Einschränkungen der Handlungsfähigkeit von einer Partei oder es ist ein Verfahren auf Einschränkung der Handlungsfähigkeit anhängig, ist dies offen zu legen.

**Kommentar 2 – Bewilligungsgesetz (BewG) (Seite 2)**

Falls es sich bei der erwerbenden Partei um eine juristische Person oder um eine natürliche Person mit ausländischer Staatsangehörigkeit handelt, empfehlen wir Ihnen, rechtzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen, um die gemäss Bewilligungsgesetz vorgeschriebenen Abklärungen vorzunehmen.

**Kommentar 3 – Gemeinschaftliche Eigentumsarten (Seite 2)**

Bei einem gemeinschaftlichen Kauf, beispielsweise durch Ehegatten, können diese entweder Gesamteigentum infolge einfacher Gesellschaft oder Miteigentum erwerben und im Grundbuch eintragen lassen. Zudem ist gestützt auf einen entsprechenden Ehevertrag auch der Erwerb zu Gesamteigentum infolge Gütergemeinschaft möglich, wobei eine Kopie des Ehevertrags an das Notariat zu senden ist.

**Kommentar 4 – Zahlungszeitpunkt (Seite 3)**

Nehmen Sie für einen reibungslosen Ablauf der Kaufpreiszahlungen frühzeitig mit den zuständigen Finanzinstituten Kontakt auf.

Häufig werden Anzahlungen bereits vor der Beurkundung anlässlich der Unterzeichnung einer Reservationsvereinbarung geleistet.

Sofern die Eigentumsübertragung nicht unmittelbar im Anschluss an die öffentliche Beurkundung des Vertrags erfolgt, wird zudem oftmals die Bezahlung einer Anzahlung anlässlich der Vertragsbeurkundung vereinbart.

Anzahlungen sind für die erwerbende Partei mit einem gewissen Risiko verbunden. Sollte die veräussernde Partei vor der Eigentumsübertragung zahlungsunfähig werden, ist der bezahlte Betrag meist verloren.

**Kommentar 5 – Hypothekarschulden (Seite 3)**

Bei bestehenden Hypothekarschulden der veräussernden Partei benötigen wir Angaben über den tatsächlichen Schuldbetrag und die Sicherungsart. Bitte beachten Sie, dass der Hypothekargläubiger der veräussernden Partei nicht verpflichtet ist, die Hypothekarschuld auf die erwerbende Partei zu übertragen.

**Kommentar 6 – Eigentumsübertragung (Seite 4)**

Die Eigentumsübertragung erfolgt mit der Eintragung des Vertrags im Grundbuch und wird auf den Tag dessen Anmeldung beim Grundbuch- und Vermessungsamt und dessen Eintrag im Tagebuch zurückbezogen. Erst mit Eintragung im Tagebuch wird die erwerbende Partei Eigentümerin des Vertragsobjekts und kann rechtlich darüber verfügen (z. B. Grundpfandrechte errichten und im Grundbuch eintragen lassen oder das Grundstück weiterverkaufen).

**Kommentar 7 – Antrittstag (Seite 4)**

Besitzesantritt (auch Antritt oder Besitzesübergabe genannt) bedeutet die Übertragung der tatsächlichen Gewalt über das Vertragsobjekt. Bei unvermieteten Räumlichkeiten erfolgt dies gewöhnlich durch Schlüsselübergabe. Meist wird vereinbart, dass gleichzeitig mit dem Besitzesantritt auch Nutzen, Lasten und Gefahr auf die erwerbende Partei übergehen sollen.

**Kommentar 8 – Einnahmen und Abgaben (Seite 4)**

Soweit es sich beim Vertragsobjekt nicht um einen Neubau handelt, empfiehlt es sich, eine schriftliche Abrechnung über die laufenden Einnahmen und Abgaben zu erstellen.

**Kommentar 9 – Gewährleistung (Seite 4)**

Bei der Gewährleistung geht es um die Haftung der veräussernden Partei für Mängel am Vertragsobjekt. Wird die Gewährleistung wegbedungen, trägt die erwerbende Partei das Risiko solcher Mängel. Dies bedeutet, dass die veräussernde Partei bei Wegbedingung der Gewährleistung grundsätzlich nicht für Mängel am Vertragsobjekt belangt werden kann.

**Kommentar 10 – Gebühren und Auslagen (Seite 4)**

Für Gebühren und Auslagen des Notariats sowie des Grundbuch- und Vermessungsamts des Kantons Zug, die sich im Zusammenhang mit der Ausfertigung, Beurkundung und Grundbucheintragung des Vertrags ergeben, haften die Parteien solidarisch.

**Bitte beachten Sie zudem, dass der/die Auftraggeber/in bei Nichtzustandekommen des Vertrags für allfällige Gebühren und Auslagen haftet.**

**Kommentar 11 – Grundstückgewinnsteuer (Seite 4)**

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer bezahlt die veräussernde Partei allein. Gemäss dem Steuergesetz des Kantons Zug haftet die erwerbende Partei solidarisch mit der veräussernden Partei für die Bezahlung der Grundstückgewinnsteuer.

Zur Sicherstellung der mutmasslichen Grundstückgewinnsteuer ist bei der Beurkundung **zwingend** ein Depot zu leisten bzw. eine entsprechende Sicherheitsleistung zu erbringen. Dies kann auch durch die erwerbende Partei für Rechnung der veräussernden Partei akonto Kaufpreis erfolgen.

Wenn das Vertragsobjekt mehr als 25 Jahre im Besitz der veräussernden Partei ist, bestellen Sie bitte bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zug (Telefon 041 726 90 90 / E-Mail: [infogvzg@zg.ch](mailto:infogvzg@zg.ch)) den Gebäudeversicherungsausweis vor 25 Jahren und reichen diesen bei der Grundstückgewinnsteuerabteilung ein.

Bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung) kann die veräussernde Partei Aufschub der Grundstückgewinnsteuer beantragen, soweit der Erlös innerhalb von zwei Jahren zum Erwerb oder zum Bau eines gleichgenutzten Ersatzobjekts in der Schweiz verwendet wird.

**Kommentar 12 – Familienwohnung (Seite 4)**

Sofern das Vertragsobjekt die Familienwohnung der veräussernden Partei ist, kann diese nur mit ausdrücklicher Zustimmung des anderen Partners veräussert werden (Art. 169 Abs. 1 ZGB bzw. Art. 14 Abs. 1 PartG).

**Kommentar 13 – Kontrolle der Niederspannungsinstallationen (Seite 4)**

Die Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode müssen bei einer Handänderung kontrolliert werden, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind [Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (NIV)].

**Kommentar 14 – Privatrechtliche Versicherungen (Seite 4)**

Für das Vertragsobjekt bestehende privatrechtliche Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die erwerbende Partei übergehen, wenn diese nicht innert 30 Tagen seit der Handänderung (= Eigentumsübertragung) dem Versicherer schriftlich mitteilt, dass sie den Übergang ablehne (Art. 54 VVG).

Es ist Sache der Parteien die privatrechtlichen Versicherungen über die Eigentumsänderung zu informieren und die Versicherungsverträge den geänderten Verhältnissen anzupassen.

Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zug für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über. Das Grundbuch- und Vermessungsamt des Kantons Zug informiert die Gebäudeversicherung des Kantons Zug über die Eigentumsänderung.

**Kommentar 15 – Obligatorische Bestimmungen mit Weiterüberbindungspflicht**

Sollten Vereinbarungen bestehen, die nicht im Grundbuch eingetragen sind oder Verträge mit Dritten, Service-, Abonnementsverträge, sowie Bestimmungen aus dem vorhergehenden Kaufvertrag, die auf den Rechtsnachfolger zu übertragen sind, müssen die entsprechenden Bestimmungen offengelegt werden.