

Georg Volz

Rechtsanwalt, Notar und dipl. Steuerexperte

Spitalgasse 4, Postfach
3001 Bern
Tel. Nr.: 031 311 22 61
info@volzrecht.ch

Kreuzweg 1, Postfach
3110 Münsingen
Tel. Nr.: 031 722 17 77
info@volzrecht.ch

Formular für die Übermittlung von Kaufvertragsangaben

1. Vertragsparteien	
Verkäufer 1:	
Name	
Vorname	
Geburtsdatum	
Heimatorte oder Staatsangehörigkeit	ev. Ausländerausweis „B“, „C“:
Strasse	
PLZ/Ort	
Zivilstand	Falls verheiratet, Güterstand
Telefonnummer	
E-Mail	

Verkäufer 2:	
Name	
Vorname	
Geburtsdatum	
Heimatorte oder Staatsangehörigkeit	ev. Ausländerausweis „B“, „C“:
Strasse	
PLZ/Ort	
Zivilstand	Falls verheiratet, Güterstand
Telefonnummer	
E-Mail	

Käufer 1:	
Name	
Vorname	
Geburtsdatum	
Heimatorte oder Staatsangehörigkeit	ev. Ausländerausweis „B“, „C“:
Strasse	
PLZ/Ort	
Zivilstand	Falls verheiratet, Güterstand
Telefonnummer	
E-Mail	

Käufer 2:	
Name	
Vorname	
Geburtsdatum	
Heimatorte oder Staatsangehörigkeit	ev. Ausländerausweis „B“, „C“:
Strasse	
PLZ/Ort	
Zivilstand	Falls verheiratet, Güterstand
Telefonnummer	
E-Mail	

Falls mehrere Personen (z.B. Ehegatten, Konkubinatspaar) das Objekt kaufen, kann dies zu Miteigentum oder Gesamteigentum erfolgen.

Miteigentum

Gesamteigentum

Juristische Person (Gesellschaft) als Vertragspartei	
Sitz der Gesellschaft	
Zuständige Person	
Adresse	
Zeichnungsberechtigte Personen:	
Vorname, Name	
Geburtsdatum	
Heimatort	
Wohnort	
Art der Zeichnungsberechtigung	

Falls die Zeichnungsberechtigten wiederum vertreten werden, bitte ebenfalls dieselben Personalien angeben und Vollmachten mitbringen.

2. Vertragsgegenstand – Grundstück

Gemeinde	
Grundbuchblatt-Nummer/n (falls nicht bekannt, genaue Adresse angeben)	
evtl. Einstellhallenplatz	
Art	<input type="checkbox"/> Stockwerkeinheit <input type="checkbox"/> Bauland <input type="checkbox"/> Wohn-/Geschäftshaus

Handelt es sich um das Eigenheim beziehungsweise um das ehemalige Eigenheim der Verkäuferschaft?

 Ja Nein

(Diese Frage ist von Bedeutung in Zusammenhang mit der Befreiung / dem Aufschub von Grundsteuern bei Ersatzbeschaffung eines Eigenheims, vgl. Bemerkung „Ersatzbeschaffung Eigenheim“ im Anhang hinten.)

Handelt es sich um eine durch Verkäufer und/oder Käufer gewerblich genutzte Liegenschaft?

 Ja Nein

(Diese Frage ist von Bedeutung im Zusammenhang mit einer möglichen Unterstellung von Grundstücksgeschäften unter die Mehrwertsteuerpflicht.)

Wird das Vertragsobjekt von der Käuferschaft selbst bewohnt?

 Ja Nein

Bei Stockwerkeigentum:	
Erneuerungsfonds?	
Nicht angemerkte Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft?	
Ausstehende Beträge an Gemeinschaft/Pfandrecht?	
Begründungsakt, Aufteilungspläne, Reglement übergeben?	
Finanzierung durch Pensionskasse/3. Säule?	

3. Kaufpreis - Zahlungsbedingungen

Höhe Kaufpreis	CHF
Anzahlung	CHF per (Datum)
Höhe Kaufpreis	CHF
Falls Hypotheken bestehen, werden diese von der Käuferschaft übernommen? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Hypothek	Nr.
Bank, Adresse, evtl. Kontaktperson	

Restanz der Hypothek	CHF		
Restzahlung Kaufpreis	CHF	per	(Datum)
		(normalerweise per Übergang von Nutzen und Gefahr)	
Konto der Verkäuferschaft	Nr.		
Bank, Adresse			

4. Sicherstellung

Welche Sicherstellung für die Kaufpreiszahlung verlangt die Verkäuferschaft?

- Finanzierungsbestätigung der Bank Ja Nein
- Gesetzliches Verkäuferpfandrecht Ja Nein

5. Schuldbriefe

Verfügt die Verkäuferschaft über unbelehnte Schuldbriefe? Ja Nein
(Falls ja, bitte dem Notar zur Übertragung übergeben.)

Werden zur Finanzierung des Kaufpreises zusätzliche Schuldbriefe benötigt? Ja Nein
(evtl. mit finanzierender Bank abklären)

Bank, Adresse	
Kontaktperson	
Höhe Schuldbrief/e	CHF
Rang	
Höchstzinsfuss	10 %

6. Weitere Vertragsbestimmungen

a) Nutzen und Gefahr

Per welchem Datum trägt die Käuferschaft die Liegenschaftslasten bzw. hat Anspruch auf die Erträge oder können das Haus beziehen:

b) Gewährleistung / Garantie

Aufnahme der üblichen Bestimmungen

Besondere Bestimmungen:

.....

.....

Bestehen Rechts- oder Sachmängel, welche die Käuferschaft nicht kennt?

.....

.....

c) Versicherungen

Welche Versicherungspolicen bestehen neben der obligatorischen Gebäudeversicherung?

Versicherungsgesellschaft	
Police Nr.	
Art der Versicherung	

d) Marchzählige Abrechnung

Normalerweise wird per Übergang von Nutzen und Gefahr (siehe oben) eine Abrechnung erstellt, welche die Kosten wie Liegenschaftssteuern, Anschlussgebühren, Versicherungsprämien, Heizölvorräte sowie sämtliche weiteren Nebenkosten umfasst.

Abweichende Vereinbarung
(z.B. bei geringen Kosten keine marchzählige Abrechnung, anderes Datum, etc.)

e) Mietverträge

Sind auf dem Vertragsobjekt Mietverträge abgeschlossen? Ja Nein
(Falls ja, bitte Mietverträge bzw. Liste der Mieter an die Käuferschaft übergeben.)

Bestehen Kündigungssperren oder besondere Vereinbarungen?
(z.B. betreffend mieterseitigen Investitionen)

.....

f) Grundstückgewinnsteuern

Erzielt die Verkäuferschaft einen Gewinn? Ja Nein

Damaliger Kaufpreis	CHF
Handänderungskosten / Vermittlungsprovision	CHF
Wertvermehrnde Aufwendungen (Investitionen, die nicht als Unterhalt in der ordentlichen Steuererklärung abgezogen wurden. Bitte Belege beibringen.)	CHF
Rückstellung des voraussichtlichen Steuerbetrages (Berechnung durch Notar aufgrund der obigen Angaben)	CHF

g) Stockwerkeigentum

Die Käuferschaft tritt in das Rechtsverhältnis der Verkäuferschaft ein. Die Verkäuferschaft übergibt der Käuferschaft somit folgende Unterlagen:

- Urkunde über die Begründung des Stockwerkeigentums
- Aufteilungspläne
- Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft
- Reglement Autoeinstellhalle (falls vorhanden)

Auf welchen Wert belaufen sich die Einlagen in den Erneuerungsfonds? CHF

.....

Sind diese Einlagen im Kaufpreis inbegriffen? Ja Nein

h) Baulandparzelle

Besteht ein Werkvertrag mit der Verkäuferschaft oder mit Personen, die mit der Verkäuferschaft in wirtschaftlicher Verbindung stehen? Ja Nein

Höhe des Werkpreises: CHF

i) Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkungen

Lasten auf dem Grundstück Dienstbarkeiten, Vor- oder Anmerkungen, die besonders beachtet werden müssen?

.....

Sollen die Wortlaute der Dienstbarkeiten, Vor- oder Anmerkungen beim Grundbuchamt bestellt und den Käufern übergeben werden? Ja Nein

k) Obligatorische Bestimmungen

Bestehen Vereinbarungen, die nicht im Grundbuch eingetragen sind, welche auf die Käuferschaft zu übertragen sind (siehe damaliger Kaufvertrag der Verkäufer):

.....

l) Kosten

Bei einem Kaufvertrag über ein Grundstück fallen in der Regel folgende Kosten an:

- Handänderungssteuer 1.8 % des Kaufpreises. Wird das Vertragsobjekt vom Erwerbenden während mindestens zwei Jahren nach dem Kauf als Hauptwohnsitz genutzt, ist auf ein Betrag bis maximal CHF 800'000.– keine Handänderungssteuer zu zahlen.

(Diese Abgaben sind an das Grundbuchamt mit der Vertragsanmeldung zu bezahlen. Die Beträge sollten somit bis zur Grundbuchanmeldung an den Notar via Kostenvorschussrechnung überwiesen worden sein.)

- Die Notariatsgebühr für den Kaufvertrag und die Errichtung von Schuldbriefen richtet sich nach gesetzlichem Tarif.
- Die Kosten für Vorbereitungs- und Vollzugsarbeiten wie Unterlagen einholen, Korrespondenzen mit den Vertragsparteien und Banken, Versand Entwurf, Erstellen und Versand von Ausfertigungen des Kaufvertrages etc. belaufen sich in der Regel auf ca. CHF 1'000.—.

Wer trägt die Kosten der Handänderung (gemäss obiger Aufstellung)?

Käuferschaft (üblicherweise)

Verkäuferschaft

(Die Kosten für die Abklärungen im Zusammenhang mit dem Grundstücksgewinn sowie die Führung des Rückstellungskontos fallen nicht in die Handänderungskosten und werden üblicherweise durch den Verkäufer getragen.)

7. Schlussbemerkungen

a) Vollmachten

Falls Sie nicht selber an der Verurkundung teilnehmen können oder möchten, können Sie sich vertreten lassen. Bitte fordern Sie eine Vollmacht an und teilen Sie die Personalien der bevollmächtigten Person mit.

b) Besonderheiten

Liegt das Grundstück ausserhalb einer Bauzone und untersteht somit dem bäuerlichen Bodenrecht? Ja Nein

c) Weitere Angaben

Was ist Ihnen noch wichtig? Welche Bestimmungen möchten Sie weiter in den Kaufvertrag aufnehmen?

.....
.....
.....

d) Verurkundungstermin / Zeitplan

Sollte die Verurkundung innerhalb einer gewissen Frist stattfinden?

.....

e) Weitere Bemerkungen oder Wünsche

.....
.....
.....