



Checkliste für Entwurf Grundstückskaufvertrag

Damit wir Ihnen einen möglichst zutreffenden Vertragsentwurf erstellen können, benötigen wir von Ihnen verschiedene Angaben und Dokumente. Wir sind Ihnen verbunden, wenn Sie das folgende Formular möglichst vollständig ausgefüllt an uns übermitteln. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

1) Verkäuferschaft

Bei Verkauf der gemeinsamen Liegenschaft sind auch die Angaben des Ehepartners erforderlich. Die Angaben müssen mit jenen im Personalausweis übereinstimmen.

1.1. Bei natürlichen Personen

Verkäufer/-in	Ehepartner/-in oder andere(r) Miteigentümer/-in
Vorname(n):	Vorname(n):
Name:	Name:
Geburtsdatum:	Geburtsdatum:
Zivilstand:	Zivilstand:
Heimatort(e)/Herkunftsland:	Heimatort(e)/Herkunftsland:
Wohnadresse und -ort:	Wohnadresse und -ort:
Telefonnummer/Mobile:	Telefonnummer/Mobile:
E-Mail-Adresse:	E-Mail-Adresse:
Bisheriges Eigentumsverhältnis: <input type="checkbox"/> Alleineigentum <input type="checkbox"/> Miteigentum, Quote: <input type="checkbox"/> Gesamteigentum (z.B. Einfache Gesellschaft)	Bisheriges Eigentumsverhältnis: <input type="checkbox"/> Miteigentum, Quote: <input type="checkbox"/> Gesamteigentum (z.B. Einfache Gesellschaft)

1.2 Bei juristischen Personen

Firma und Sitz:

2) Käuferschaft

Bei Verkauf der gemeinsamen Liegenschaft sind auch die Angaben des Ehepartners erforderlich. Die Angaben müssen mit jenen im Personalausweis übereinstimmen.

2.1. Bei natürlichen Personen

Käufer/-in	Ehepartner/-in oder andere(r) Miterwerber/-in
Vorname(n):	Vorname(n):
Name:	Name:
Geburtsdatum:	Geburtsdatum:
Zivilstand:	Zivilstand:
Heimatort(e):	Heimatort(e):
Wohnadresse und -ort:	Wohnadresse und -ort:
Telefonnummer/Mobile:	Telefonnummer/Mobile:
E-Mail-Adresse:	E-Mail-Adresse:
Gewünschtes Eigentumsverhältnis: <input type="checkbox"/> Alleineigentum <input type="checkbox"/> Miteigentum, Quote: <input type="checkbox"/> Gesamteigentum (z.B. Einfache Gesellschaft)	Gewünschtes Eigentumsverhältnis: <input type="checkbox"/> Miteigentum, Quote: <input type="checkbox"/> Gesamteigentum (z.B. Einfache Gesellschaft)

2.2 Bei juristischen Personen

Firma und Sitz:

3) Vertretung

Falls Sie sich für die Verkaufsabwicklung und/oder die rechtlichen Angelegenheiten (z.B. Unterzeichnung des Vertrages) durch eine Person vertreten lassen möchten, erstellen wir eine entsprechende Vollmacht.

Angaben des/der Vertreters/-in:

[Vorname(n), Name, Geburtsdatum, Zivilstand, Heimatort, Wohnadresse und -ort, E-Mail-Adresse, Nachweis AHV-Nr., vertretene Partei]

.....
.....

Die Käuferschaft oder die Verkäuferschaft möchte sich durch eine Mitarbeiterin des Notariats vertreten lassen.

4) Kaufobjekt(e)

Parzellen-/Grundstück-Nummer:

Gemeinde:

Adresse:

5) Finanzielle Vertragsbestimmungen

5.1 Kaufpreis

Vertragsobjekt 1: CHF

Vertragsobjekt 2: CHF

5.2 Zahlungsmodalitäten

Geleistete Anzahlung von CHF

am [Datum]:

auf [IBAN-Konto-Nr., Bank, Kontoinhaber/-in]:

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

Überweisung von CHF

am [Datum]:

auf [IBAN-Konto-Nr., Bank, Kontoinhaber/-in]:

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

Überweisung von CHF
am [Datum]:
auf [IBAN-Konto-Nr., Bank, Kontoinhaber/-in]:
.....
.....
.....

Überweisung von CHF
am [Datum]:
auf [IBAN-Konto-Nr., Bank, Kontoinhaber/-in]:
.....
.....
.....

Zur Sicherstellung der Handänderungs-, Grundstückgewinnsteuern sowie allfällig weiterer Steuern wird in der Regel ein Teil des Kaufpreises direkt an die Kant. Steuerverwaltung überwiesen. Der Betrag wird vom Notariat vorgängig abgeklärt. Dazu benötigen wir folgende Information:

PID-Nummer der Verkäuferschaft: (ersichtlich auf der Steuerrechnung)

5.3 Bestehende und neue Pfandrechte

Sofern auf der Liegenschaft Grundpfandrechte bestehen (z.B. Schuldbriefe, Grundpfandverschreibungen etc.), ist im Vertrag zu regeln, wie mit diesen verfahren werden soll.

Es erfolgt eine Schuldübernahme. D.h. die Käuferschaft übernimmt die Schuld (Hypothek) zu den bestehenden Konditionen.

Betrag, Laufzeit, Zinssatz:

Bankinstitut:

Ansprechperson und Kontaktdaten:

.....

Die Hypothek wird mit der Kaufpreiszahlung zurückbezahlt, und die unbelehnten Schuldbriefe werden der Käuferschaft überlassen bzw. der finanzierenden neuen Bank übergeben.

Die Schuldbriefe/Grundpfandverschreibungen sollen zusätzlich umgewandelt oder erhöht werden. Diesfalls bitten wir die Käuferschaft einen separaten Auftrag mit weiteren Informationen (Betrag, Bankinstitut, Ansprechperson und Kontaktdaten) an uns zu übermitteln.

5.4 Finanzierungsnachweis, unwiderrufliches Zahlungsverprechen

In der Regel legt die Käuferschaft der Verkäuferschaft ein Schreiben eines schweizerischen Bankinstituts vor, woraus ersichtlich ist, dass die Bank der Käuferschaft die Finanzierung des Kaufpreises unwiderruflich bestätigt.

- Die Käuferschaft informiert die finanzierende Bank entsprechend und gibt dieser für allfällige Fragen die Kontaktdaten des Notariats weiter (vgl. oben Ziff. 5.3).

Anmerkung: Bevor mit dem Notariat ein Beurkundungstermin vereinbart werden kann, muss das unwiderrufliche Zahlungsverprechen vorliegen.

6) Weitere Vertragsbestimmungen

6.1 Besitzesantritt/Übergabetermin (Übergang von Nutzen und Schaden)

- Datum Eintragung Grundbuch Anderes Datum:

6.2 Abrechnung laufender Kosten

Liegenschaftssteuern, Gebühren Ver- und Entsorgung, Wasser/Abwasser-Beiträge, Heiz- und Nebenkostenabrechnung usw.

- per Übergabetermin Anderes Datum:

6.3 Sicherheitsnachweis (NIV)

Gemäss Verordnung des Bundes, muss bei jeder Handänderung eine Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen durchgeführt werden, falls nicht ein höchstens 5 Jahre alter Sicherheitsnachweis vorliegt.

- Letzter Sicherheitsnachweis vom [Datum]:

6.4 Mobiliar

- Das Objekt wird frei von Mobiliar übergeben.
 Die Parteien regeln den Verbleib des vorhandenen Mobiliars ausserhalb des Kaufvertrages.

6.5 Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft

Bei Wohnung im Stockwerkeigentum Name und Adresse der Verwaltung:

.....

6.6 Bestehen Miet-/Pachtverhältnisse?

- Ja Nein

Falls ja, bitte Kontaktdaten Mieter, Kautionskonto etc. angeben:

.....

.....

6.7 Gebühren und Kosten des Vertrages

Rechnungen von Notariat und Grundbuchamt

Eine Preisliste für die gängigsten Urkundsgeschäfte gemäss kantonaler Verordnung über die Beurkundungsgebühren vom 15. März 2012 (GDB 210.32) finden Sie auf unserer Webseite und im Grundbuchgebührentarif (GDB 213.61).

Diese bezahlen die Käufer- und die Verkäuferschaft

je zur Hälfte

.....

Steuern (Handänderungs-/Grundstückgewinnsteuer)

Gemäss gesetzlicher Regelungen werden die Handänderungssteuer zu gleichen Teilen, die Grundstückgewinnsteuer jedoch von der Verkäuferschaft alleine bezahlt (Art. 148 ff. und 158 ff. des Obwaldner Steuergesetzes).

Die Parteien vereinbaren diese Kosten:

gemäss gesetzlicher Regelung aufzuteilen

andere Aufteilung

7) Beilagen

Für alle natürlichen Personen (als Vertragspartei oder Vertreter/-in einer solchen):

Kopie von ID (inkl. Rückseite) oder Pass

Kopie von AHV-Ausweis oder Krankenkassenkarte (Nachweis über die AHV-Nr.)

Weitere, falls vorhanden:

"Reservationsvereinbarung"

aktueller Grundbuchauszug

.....

Falls Sie weitere Aspekte im Kaufvertrag regeln möchten (z.B. Vor-/Rückkaufrechte, Nutzungsung etc.), bitten wir Sie uns diese telefonisch oder per E-Mail mitzuteilen.

Hiermit erteilt der/die Unterzeichnende dem Notariat der Auftrag einen entsprechenden Vertragsentwurf auszuarbeiten.

Ort, Datum

Unterschrift

.....

.....

Hinweis:

Sollte die Beurkundung aus irgend einem Grund nicht zustande kommen, ist gemäss Art. 3 Abs. 4 der Verordnung über die Beurkundungsgebühren (GDB 210.32) ein auftragsrechtliches Honorar durch den Auftraggeber zu entrichten. Dieses beträgt CHF 250.00 pro Stunde.