**Formular zur Ausarbeitung eines Vertragsentwurfes**

Sie können uns das ausgefüllte Formular mittels E-Mail oder gewöhnlicher Post zustellen. Nach Erhalt werden wir einen Vertragsentwurf erstellen und uns wieder mit Ihnen in Verbindung setzen. Die Terminabsprache hat jedoch durch die Parteien zu erfolgen. Das Notariat Walchwil verschickt keine Einladungen.

**Bitte lesen Sie vor dem Ausfüllen auch die Kommentare bzw. Bemerkungen ab Seite 5 !**

**Wichtig - Folgende Beilagen sind mit diesem Formular einzureichen:**

* Schweizer Bürger mit Wohnsitz ausserhalb von Walchwil aktueller Personenstandsausweis (dieser kann beim Bürgerort angefordert werden)
* Ausländer mit Wohnsitz ausserhalb von Walchwil aktuelle Wohnsitzbestätigung mit Angabe des Zivilstandes

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**Art des Rechtsgeschäfts**  **Wählen Sie ein Element aus.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Verkäuferschaft 1** | **mit F11 zu den Haltepunkten springen oder Element auswählen** |
| Name (inkl. Ledigname) oder Firmabezeichnung  **(Kommentar 1)** |  |
| alle Vornamen (Reihenfolge gem. Pass oder ID) |  |
| Geburtsdatum |  |
| alle Heimatorte oder  Staatsangehörigkeit mit Angabe des Aufenthaltsstatus (B oder C) |  |
| Zivilstand | **Wählen Sie ein Element aus.** |
| Güterstand (sofern verheiratet) | **Wählen Sie ein Element aus.** |
| Strasse, PLZ/Ort |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Verkäuferschaft 2** |  |
| Name (inkl. Ledigname) oder Firmabezeichnung  **(Kommentar 1)** |  |
| alle Vornamen (Reihenfolge gem. Pass oder ID) |  |
| Geburtsdatum |  |
| alle Heimatorte oder  Staatsangehörigkeit mit Angabe des Aufenthaltsstatus (B oder C) |  |
| Zivilstand | **Wählen Sie ein Element aus.** |
| Güterstand (sofern verheiratet) | **Wählen Sie ein Element aus.** |
| Strasse, PLZ/Ort |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Käuferschaft 1** |  |
| Name (inkl. Ledigname) oder Firmabezeichnung  **(Kommentar 1)** |  |
| alle Vornamen (Reihenfolge gem. Pass oder ID) |  |
| Geburtsdatum |  |
| alle Heimatorte oder  Staatsangehörigkeit mit Angabe des Aufenthaltsstatus (B oder C) |  |
| Zivilstand | **Wählen Sie ein Element aus.** |
| Güterstand (sofern verheiratet) | **Wählen Sie ein Element aus.** |
| Strasse, PLZ/Ort |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Käuferschaft 2** |  |
| Name (inkl. Ledigname) oder Firmabezeichnung  **(Kommentar 1)** |  |
| alle Vornamen (Reihenfolge gem. Pass oder ID) |  |
| Geburtsdatum |  |
| alle Heimatorte oder  Staatsangehörigkeit mit Angabe des Aufenthaltsstatus (B oder C) |  |
| Zivilstand | **Wählen Sie ein Element aus.** |
| Güterstand (sofern verheiratet) | **Wählen Sie ein Element aus.** |
| Strasse, PLZ/Ort |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Art des Eigentums, wenn nicht Alleineigentümer  **(Kommentar 2)** | **Wählen Sie ein Element aus.** |

**Hinweise betreffend Sprachkenntnisse**

Sämtliche an der Beurkundung teilnehmenden Parteien müssen genügend Deutsch sprechen und den Vertrag verstehen können. Sind die Kenntnisse nicht oder ungenügend vorhanden, ist jemand für die Vertragsunterzeichnung zu bevollmächtigen.

**Hinweise für die erwerbende Partei (natürliche Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit und juristische Personen)**

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 (oder der Volkswirtschaftsdirektion Zug) in Kontakt zu treten, damit genügend Zeit bleibt, um die gemäss Bewilligungsgesetz (BewG) vorgeschriebenen Abklärungen vorzunehmen.

**Vertragsobjekt (Grundstück)**

|  |  |
| --- | --- |
| Gemeinde | **Wählen Sie ein Element aus.** |
| Haus, Liegenschaft oder Wohnung  Parkplatz  Parkplatz als Personaldienstbarkeit  Parkplatz reglementarisch | GS Nr.  GS Nr.  zu Lasten GS Nr.  Nr. |
| Handelst es sich um die Familienwohnung der verheirateten veräussernden Partei  **(Kommentar 3**)  Wenn ja, wird eine Ersatzbeschaffung getätigt ? Wenn ja, in welcher Gemeinde  **(Kommentar 13)** | Ja  Nein  Nein  **Ja** – **beurkundeter Kaufvertrag muss uns eingereicht werden.** |
| Bei Stockwerk- und/oder Miteigentum  Wurde Erneuerungsfonds angeäuffnet ? | Ja  Nein |

**Kaufpreis / Kaufpreiszahlung**

|  |  |
| --- | --- |
| Kaufpreis Total / Uebernahmepreis | CHF |
| Bereits geleistete Anzahlung  mit Verzinsung / Zinssatz  **(Kommentar 4)** | CHF  Nein  Ja – Zinssatz: |
| Wie hoch ist die derzeitige Hypothek  bei welcher Bank / Kundenberater  IBAN Nr.  Auf wen lautet dieses Konto  Wird diese Hypothek durch die Käuferschaft übernommen  **(Kommentar 5)** | CHF    CH    Nein  Ja - Zinssatz:       Laufzeit: |
| Kaufpreiszahlung  auf welche Bank  IBAN Nr.  auf wen lautet dieses Konto  Kaufpreiszahlung  auf welche Bank  IBAN Nr.  auf wen lautet dieses Konto  Kaufpreiszahlung  auf welche Bank  IBAN Nr.  auf wen lautet dieses Konto | CHF    CH    CHF    CH    CHF    CH |
| Weitere Gegenleistungen (z.B. Darlehen, Erbvorbezug, Inventar/Mobiliar etc.) | CHF  Art der Gegenleistung: |
| Wird der veräussernden Partei ein  Nutzniessungsrecht oder Wohnrecht eingeräumt | Nein  Ja  Nutzniessungsrecht  Wohnrecht  entgeltlich  unentgeltlich  lebenslang  für die Dauer von |
| Sind unbelastete Papier-Inhaberschuld-briefe gegenständlich vorhanden  Werden Papier-Inhaberschuldbriefe vermisst | Ja – welche Pfandstellen:  Nein  Ja – welche Pfandstellen: |

**Weitere Bestimmungen**

|  |  |
| --- | --- |
| Eigentumsübertragung  **(Kommentar 6)** | sofort nach Beurkundung  späteres Datum, wann        auf schriftliche Anweisung der Parteien – aber bis spätestens \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Antrittstag  **(Kommentar 7)** | mit der Eigentumsübertragung  anderes Datum |
| Abrechnungszeitpunkt betreffend Nebenkosten/Mietzinseinnahmen  **(Kommentar8)** | Antrittstag  anderes Datum |
| Gewährleistung  (Rechts- und Sachmängel)  **(Kommentar 9)** | Wegbedingung durch veräussernde Partei  Bestehende Garantien (SIA)  anderweitige Vereinbarung: |
| Wie wird das Objekt übernommen (gereinigt, besenrein, nicht gereinigt | **Wählen Sie ein Element aus.**  anderweitige Vereinbarung - welche: |
| Wurden die elektrischen Niederspan-nungsinstallationen vor weniger als 5 Jahren geprüft ?  Wenn nein, wer gibt Kontrolle in Auftrag und bezahlt die Kosten?  **(Kommentar 10)** | Ja - wann genau:  Nein  **Wählen Sie ein Element aus.** |
| Bestehen privatrechtliche Versicherungen, die auf die erwerbende Partei übertragen werden  **(Kommentar 11)** | Ja – welche, bei welcher Gesellschaft:    Nein |
| Aufteilung Gebühren und Auslagen  **(Kommentar 12)** | **Wählen Sie ein Element aus.** |
| Wie wird eine anfallende Grundstück- gewinnsteuer beglichen  **(Kommentar 13)** | **Wählen Sie ein Element aus.** |
| Bestehen Miet- oder Pachtverhältnisse  Wird das Mietverhältnis übernommen und weitergeführt  **(Kommentar 14)** | Ja  Ja  Nein Auflösung per: |

**Auftraggeber – Kontaktperson (Kommentar 12)**

**Wenn Auftraggeber NICHT auch Grundeigentümer ist, unbedingt Legitimation (Vollmacht, Auftrag, Ermächtigung) einreichen**

|  |
| --- |
| **Name, Vorname, Adresse** |
| **E-Mail / Telefonnummer (tagsüber)** |
| **Ergänzende Bemerkungen:** |

**Kommentare**

**Erläuterungen zu den einzelnen Vertragsbestimmungen**

|  |  |
| --- | --- |
| **Parteien**  **(Kommentar 1)** | In den Urkunden sind die Parteien mit Namen, allen Vornamen, Geburtsdatum, Zivilstand, Heimatort oder Staatsangehörigkeit (mit Art des Ausländerauseises) und Adresse genau zu bezeichnen.  Firmen sind genau mit dem im Handelsregister eingetragenen Namen und der Firmennummer auszuführen.  Im Weiteren benötigen wir spätestens bei der Beurkundung des Vertrages eine Kopie des amtlichen Ausweises (Pass oder ID und ev. Ausländerausweis) aller Vertragsparteien. |
| **Gemeinschaftliches Eigentum**  **(Kommentar 2)** | Bei einem gemeinschaftlichen Kauf durch z.B. Ehepartner 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 (Kopie des Ehevertrages wird benötigt). |
| **Familienwohnung der veräussernden Partei**  **(Kommentar 3)** | 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). |
| **Anzahlungen**  **(Kommentar 4)** | Häufig werden kleinere Anzahlungen bereits vor der Beurkundung anlässlich der Unterzeichnung einer so genannten Reservationsvereinbarung geleistet.  Sofern die Eigentümerübertragung nicht unmittelbar im Anschluss an die öffentliche Beurkundung des Kaufvertrages erfolgt, kann zudem die Bezahlung einer Anzahlung anlässlich der Vertragsbeurkundung vereinbart werden.  Anzahlungen sind für die erwerbende Partei oftmals mit einem gewissen Risiko verbunden. Sollte die veräussernde Partei vor der Eigentums-übertragung zahlungsunfähig werden, ist das Geld meist verloren. |
| **Grundpfandschulden –**  **Hypotheken**  **(Kommentar 5)** | Nehmen Sie für einen reibungslosen Ablauf der Kaufpreiszahlungen frühzeitig mit den betroffenen Finanzinstituten Kontakt auf.  Bei bestehenden Hypothekarschulden seitens der veräussernden Partei benötigen wir Angaben über den effektiven Schuldbetrag und die hinterlegten Schuldbriefe.  Bitte beachten Sie, dass der Hypothekargläubiger der veräussernden Partei nicht verpflichtet ist, die Hypothekarschuld auf die erwerbende Partei zu übertragen. |
| **Eigentumsübertragung –**  **Grundbucheintragung**  **(Kommentar 6)** | Die Eigentumsübertragung erfolgt durch Abgabe der Grundbuchanmeldung durch den Notar bzw. die Urkundsperson gemäss Anweisung im Vertrag beim zuständigen Amt für Grundbuch und Geoinformation (AGG) des Kantons Zug.  Erst mit der Abgabe dieser Grundbuchanmeldung wird die erwerbende Partei Eigentümerin des Grundstücks und kann rechtlich darüber verfügen (z.B. Grundpfandrechte errichten oder das Grundstück weiterverkaufen). |
| **Antrittstag**  **(Kommentar 7)** | Besitzerübergabe (auch Antritt oder Besitzesantritt genannt) bedeutet die Übertragung der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück. Bei unvermieteten Räumlichkeiten geschieht dies normalerweise durch Schlüsselübergabe. Meist wird vereinbart, dass gleichzeitig mit dem Besitzesantritt auch Nutzen, Lasten und Gefahr auf den Käufer übergehen sollen. |
| **Abrechnung Nebenkosten**  **(Kommentar 8)** | Soweit es sich beim Vertragsobjekt nicht um einen Neubau handelt, empfiehlt es sich, eine schriftliche Abrechnung über die laufenden Einnahmen und Abgaben zu erstellen.  Was geschieht mit dem Erneuerungsfonds ? Normalerweise ist dieser im Kaufpreis inbegriffen.  Zudem ist der Besitzeswechsel dem örtlichen Elektrizitäts- und Wasserwerk mitzuteilen und ein Termin für das Ablesen des Strom- und Wasserzählers zu vereinbaren. |
| **Gewährleistung**  **(Kommentar 9)** | Bei der Gewährleistung geht es um die Haftung der veräussernden Partei für Mängel am Vertragsobjekt (Grundstück).  Wird die Gewährleistung wegbedungen, trägt die erwerbende Partei das Risiko solcher Mängel. Dies bedeutet, die veräussernde Partei kann bei Wegbedingung der Gewährleistung grundsätzlich nicht für Mängel am Vertragsobjekt belangt werden. |
| **Niederspannungs-**  **Installationen**  **(Kommentar 10)** | Die Niederspannungs-Installationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode müssen bei einer Handänderung kontrolliert werden, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind (Ziff. 3 des Anhanges zu NIV). |
| **Privatrechtliche**  **Versicherungen**  **(Kommentar 11)** | Für das Vertragsobjekt (Grundstück) bestehende privatrechtliche Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die erwerbende Partei über, wenn diese nicht innert 30 Tagen seit der Handänderung (=Eigentumsübertragung) beim Versicherer schriftlich mitteilt, dass sie den Übergang ablehne (Art. 54 VVG).  Es ist Sache der Vertragsparteien 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. |
| **Gebühren und Auslagen**  **(Kommentar 12)** | Nach erfolgter Beurkundung / Eigentumsübertragung haften die Vertragsparteien solidarisch für die notariellen und grundbuchamtlichen Kosten.  **Bitte beachten Sie zudem, dass der Auftraggeber bei Nichtzustande-kommen des Vertrages für allfällige Gebühren und Auslagen haftet.** |
| **Grundstückgewinnteuer –**  **Ersatzbeschaffung**  **Eigenheim**  **(Kommentar 13)** | 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 Mail: [infogvzg@zg.ch](mailto:infogvzg@zg.ch)) den Gebäudeversicherungswert vor 25 Jahren und reichen diesen ein.  Bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenützten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung) kann die veräussernde Partei Aufschub der Grundstückgewinnsteuer beantragen, soweit der Erlös innerhalb von 2 Jahren zum Erwerb oder zum Bau eines gleichgenutzten Ersatzgrundstücks in der Schweiz verwendet wird. |
| **Miet-/Pachtverhältnisse**  **(Kommentar 14)** | Bei bestehenden Mietverhältnissen, muss deren Schicksal unbedingt im Vertrag geregelt werden.  Art. 261 Abs. 3 OR betr. möglicher Schadenersatzpflicht der veräussernden Partei bei vorzeitiger Mietvertragsauflösung durch die erwerbende Partei und Art. 192 Abs. 3 OR betr. arglistig verschwiegener Rechtsmängel. |