|  |
| --- |
| ANGABEN ZUR ERSTELLUNG EINES KAUFVERTRAGES |

* **Sofern der Auftrag zur Erstellung eines Kaufvertrags nicht von der Verkäuferschaft eingereicht wird, hat sich die Vertreterin/der Vertreter mittels Vollmacht zu legitimieren.**
* **Bei Nichtzustandekommen des Vertrages werden die Kosten der Vertreterin/dem Vertreter in Rechnung gestellt. Diese/r haftet für die Kosten solidarisch mit der Grundeigentümerin/dem Grundeigentümer.**
* **Kopien von ID oder Pass und allenfalls Ausländerausweis sowie der Krankenversicherungskarte von allen Vertragsparteien beilegen.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Verkäuferschaft 1** | Frau/Herr  Name  Vornamen  Geb.-Datum  Heimatorte oder Staatsangehörigkeit (Ausländerausweis B oder C)  Zivilstand (ledig, verheiratet, geschieden, verwitwet, eingetragene Partnerschaft)  Adresse  PLZ Wohnort |
| **Verkäuferschaft 2** | Frau/Herr  Name  Vornamen  Geb.-Datum  Heimatorte oder Staatsangehörigkeit (Ausländerausweis B oder C)  Zivilstand (ledig, verheiratet, geschieden, verwitwet, eingetragene Partnerschaft)  Adresse  PLZ Wohnort |
| **Verkäuferschaft 3** | Frau/Herr  Name  Vornamen  Geb.-Datum  Heimatorte oder Staatsangehörigkeit (Ausländerausweis B oder C)  Zivilstand (ledig, verheiratet, geschieden, verwitwet, eingetragene Partnerschaft)  Adresse  PLZ Wohnort |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Käuferschaft 1** | Frau/Herr  Name  Vornamen  Geb.-Datum  Heimatorte oder Staatsangehörigkeit (Ausländerausweis B oder C)  Zivilstand (ledig, verheiratet, geschieden, verwitwet, eingetragene Partnerschaft)  Adresse  PLZ Wohnort | |
| **Käuferschaft 2** | Frau/Herr  Name  Vornamen  Geb.-Datum  Heimatorte oder Staatsangehörigkeit (Ausländerausweis B oder C)  Zivilstand (ledig, verheiratet, geschieden, verwitwet, eingetragene Partnerschaft)  Adresse  PLZ Wohnort | |
| **Handlungsfähigkeitszeugnis mitbringen** | Zur Beurkundung ist von allen Parteien mit Wohnsitz **ausserhalb** des Kantons Zug ein Handlungsfähigkeitszeugnis mitzubringen (erhältlich bei der Wohnsitzgemeinde). | |
| **Deutschkenntnisse** | Sämtliche an der Beurkundung teilnehmenden Parteien müssen der deutschen Sprache genügend mächtig sein, um den Vertrag auf Deutsch zu verstehen, um den Willen auf Deutsch mitzuteilen und um Fragen auf Deutsch beantworten zu können. Sind die Kenntnisse nicht oder ungenügend vorhanden, ist jemand für die Vertragsunterzeichnung zu bevollmächtigen.  Wird eine Vollmacht benötigt?  ja  Wer ist Vollmachtgeber:  Wer ist Bevollmächtigter: | |
|  |  | |
| **Kaufobjekt** | Gemeinde  Strasse  Grundstück-Nr. | |
| **Eigentumsform  des Erwerbs** | Alleineigentum  Miteigentum (Quote .../.....)  Gesamteigentum in der Rechtsform der einfachen Gesellschaft  Gesamteigentum in der Rechtsform der Gütergemeinschaft  (bitte Ehevertrag beilegen) | |
| **Kaufpreis** | **Total CHF**  (Aufteilung wenn z.B. Parkplätze, Bastelraum, Keller, etc. separate Grundstücks-Nummer haben)  CHF       (Wohnung/Büroräumlichkeiten)  CHF       (Lager/Disporaum)  CHF       (Parkplatz) | |
| **Nebenleistungen** | Wurden allfällige weitere Gegenleistungen (mitverkaufte Möbel, Inventar, unentgeltliche Gebrauchsleihe der Verkaufsobjekte, anderweitige Abmachungen im Zusammenhang mit Kaufobjekt und Kaufpreis) vereinbart?  ja  Wenn ja, welche?  nein | |
| **Kaufpreistilgung**   * Anzahlung vor Beurkundung * Anzahlung bei Beurkundung Valuta: * Ablösung bestehende Hypothek Valuta: * Schuldübernahme bestehende Hypothek Valuta: * Restkaufpreis Valuta: | CHF  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  CHF  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  CHF  CHF  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  CHF | IBAN-Nr.  bei der *Bank, Ort.*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  IBAN-Nr.  bei der *Bank, Ort.*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  IBAN-Nr.  bei der *Bank, Ort,* *Konto-Nr.*  *Angaben Hypothekargläubiger (Name, Ort, Kontaktperson, E-Mail, Tel.-Nr.)*  bei der *Bank, Ort,* *Konto-Nr.*  (Zins      , Laufzeit      )  *Angaben Hypothekargläubiger (Name, Ort, Kontaktperson, E-Mail, Tel.-Nr.)*  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  IBAN-Nr.  bei der *Bank, Ort.* |
| **Wird die Grundstückgewinnsteuer als Teil des Kaufpreises bezahlt?** | ja  nein (wird von der Verkäuferschaft separat sichergestellt) | |
| **Ersatzbeschaffung durch die Verkäuferschaft** | ja  nein | |
| **Unbelastete Schuldbriefe?** | Wenn ja, wo befinden sich diese? | |
| **Belastete Grundpfandverschreibungen oder Schuldbriefe (Hypothek)?** | Bei welcher Gläubigerin (Bank, Privatperson)?    Wie hoch ist die effektive Belastung? | |
| **Benötigt die Käuferschaft einen Vertrag auf Schuldbrieferrichtung?** | ja  nein | |
| **Zahlungsversprechen** | Es ist üblich, den Kaufpreis durch ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen oder einen unwiderruflichen Zahlungsauftrag einer Schweizer Bank oder einer Schweizer Versicherungsgesellschaft oder Vorsorgeeinrichtung sicherzustellen.  ja  nein | |

**Weitere Bestimmungen**

|  |  |
| --- | --- |
| **Antrittstag  (Schlüsselübergabe)** | Beurkundungstermin  auf ein bestimmtes Datum: |
| **Gewährleistung** | Wegbedingung durch Verkäuferschaft  bestehende Garantiefristen bis:       (ursprünglicher Bezugstermin) |
| **Übergabe des**  **Kaufobjekts** | gereinigt  besenrein  anderweitige Vereinbarungen: |
| **Erneuerungsfonds** | CHF      , per      , im Kaufpreis enthalten. |
| **Verwaltungsvertrag** | mit |
| **Privatrechtliche  Versicherungen** | Bestehen privatrechtliche Schaden- oder Haftpflichtversicherungen, die bei der Handänderung auf die Käuferschaft übergehen?  ja  nein |
| **Nebenkosten/**  **Mietzinseinnahmen** | Abrechnung Antrittstag  Abrechnung auf ein bestimmtes Datum: |
| **Besteht ein Miet- verhältnis?** | ja, mit  nein |
| **Wurde das Mietverhältnis gekündigt?** | ja  Wenn ja, per wann?  nein |
| **Kontrolle Niederspannungsinstallationen** | Wann hat die letzte Kontrolle stattgefunden?    Die Kontrolle wird durch die  Verkäuferschaft  Käuferschaft  besorgt. |
| **Obligatorische Bestimmungen mit Weiterüberbindungspflicht** | Es bestehen Vereinbarungen, die nicht im Grundbuch eingetragen sind, Verträge mit Dritten, Service-, Abonnementsverträge, die auf den Rechtsnachfolger zu übertragen sind, Bestimmungen aus dem vorhergehenden Kaufvertrag.  Es bestehen **keine** obligatorischen Bestimmungen   mit Weiterüberbindungspflicht. |
| **Familienwohnung** | Es handelt sich um die Familienwohnung der Verkäuferschaft.  Es handelt sich **nicht** um die Familienwohnung der Verkäuferschaft. |
| **Aufteilung Kosten und Gebühren** | je zur Hälfte Käuferschaft/Verkäuferschaft  zu Lasten Verkäuferschaft  zu Lasten Käuferschaft  Bei Nichtzustandekommen des Vertrages sind die Kosten zu verrechnen an (ohne Angaben werden die Kosten der auftraggebenden Person in Rechnung gestellt): | |
| **Datum der Grundbuch- anmeldung/Eigentums- übertragung durch die Urkundsperson** | unmittelbar nach der Beurkundung  auf ein bestimmtes Datum:       (Schriftlicher Anmeldeauftrag von Verkäuferschaft und Käuferschaft ist kurz vor beabsichtigter Eigentumsübertragung nötig.) | |
| **Kontaktperson**  **(= Einsender dieses**  **Formulars)** | Name  Strasse  PLZ/Ort  Tel.-Nr.  E-Mail | |
| **Zustellung des Vertragsentwurfes** | per Mail (Standard, ungeschützt)  per Post | |
| **Datum:** |  | |
| **Ergänzende Bemerkungen:** | | |

**Bitte senden Sie das Formular an:**

Gemeindeverwaltung Menzingen, Notariat, Alte Landstrasse 2a - Postfach, oder

E-Mail: nick.walker@menzingen.ch

**Anhang**

Erläuterungen zu einzelnen Vertragsbestimmungen

|  |  |
| --- | --- |
| **Vertragsparteien** | In den Urkunden sind die beteiligten Personen mit Name, allen Vornamen, Geschlecht, Geburtsdatum, Heimatort, Zivilstand und Adresse zu bezeichnen. |
| **Eigentumsform** | Bei einem gemeinschaftlichen Kauf durch Ehegatten oder bei eingetragenen Partnerschaften können diese das Kaufobjekt entweder als Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft oder als Miteigentümer erwerben und im Grundbuch eintragen lassen. Zudem ist gestützt auf einen entsprechenden Ehevertrag auch der Erwerb zu Gesamteigentum infolge Gütergemeinschaft möglich (Vertragskopie senden). |
| **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. |
| **Hypothekarschulden** | Nehmen Sie für einen reibungslosen Ablauf der Kaufpreiszahlungen frühzeitig mit den betroffenen Finanzinstituten Kontakt auf. Bei seitens der Verkäuferschaft bestehenden Hypothekarschulden benötigen wir Angaben über den effektiven Schuldbetrag. Bitte beachten Sie, dass die Hypothekargläubigerin der Verkäuferschaft nicht verpflichtet ist, die Hypothek auf die Käuferschaft zu übertragen. |
| **Grundstückgewinn-**  **steuer** | Gemäss §§ 187 ff. (insbesondere § 202) des Steuergesetzes des Kantons Zug vom 25.05.2000 haftet die Käuferschaft solidarisch mit der Verkäuferschaft für die Bezahlung der Grundstückgewinnsteuern.  Die Grundstückgewinnsteuer muss daher durch die Verkäuferschaft spätestens bei der Beurkundung bezahlt oder sichergestellt sein.  Eine Bezahlung durch die Käuferschaft als Teil des Kaufpreises ist möglich. |
| **Ersatzbeschaffung**  **Eigenheim** | Bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung) wird die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben, soweit der Erlös innerhalb von zwei Jahren zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Eigentumsübertragung** | Die Eigentumsübertragung erfolgt erst mit der Eintragung im Hauptbuch, zurückbezogen auf den Tagebucheintrag. Erst dann wird die Käuferschaft Eigentümerin des Grundstücks 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 die Käuferschaft übergehen. |
| **Familienwohnung der Verkäuferschaft** | Verheiratete dürfen nur mit Zustimmung des andern Ehegatten die Familienwohnung veräussern. Das gleiche gilt für eingetragene Partnerschaften. Hier ist die Zustimmung der Partnerin oder des Partners notwendig. |
| **Nebenkosten** | Soweit es sich beim Kaufobjekt 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. |
| **Miet-/Pachtverhältnisse** | Bestehende Miet- und Pachtverhältnisse gehen mit dem Eigentum an der Sache auf die Käuferschaft über. |
| **Gewährleistung** | Bei der Gewährleistung geht es um die Haftung der Verkäuferschaft für Mängel am Kaufobjekt (Grundstück). Wird die Gewährleistung wegbedungen, trägt die Käuferschaft das Risiko solcher Mängel. Dies bedeutet, die Verkäuferschaft kann bei Wegbedingung der Gewährleistung grundsätzlich nicht für Grundstücksmängel belangt werden. So genannte arglistig verschwiegene Mängel können jedoch nicht wegbedungen werden. |
| **Kontrolle Niederspan-**  **nungsinstallationen** | Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhanges zur Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen vom 7. Nov. 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallationen mit zehn- oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.  Zu vereinbaren ist, wer die Kontrolle und die damit zusammenhängenden Kosten übernimmt. |
| **Privatrechtliche**  **Versicherungen** | Gemäss Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG) gehen die Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung auf den neuen Eigentümer über.  Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zug für Feuer- und Elementarschäden besteht von Gesetzes wegen. Das Grundbuch- und Vermessungsamt des Kantons Zug informiert die Gebäudeversicherung des Kantons Zug direkt über die Eigentumsänderung. |
| **Kosten und Gebühren** | Für Gebühren und Kosten, die im Zusammenhang mit der Ausfertigung, Beurkundung und Grundbucheintragung entstehen, haften die Vertragsparteien solidarisch.  **Bitte beachten Sie zudem, dass die Auftraggeberin/der Auftraggeber bei Nichtzustandekommen des Vertrages für allfällige Gebühren und Auslagen mit der Grundeigentümerin/dem Grundeigentümer solidarisch haftet.** |



|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
|  |