

Anmeldung zur Erstellung eines Vertragsentwurfes

Der Kauf und Verkauf von Grundstücken ist zwingend über das Grundbuchamt abzuwickeln. Dieses bereitet den Kaufvertrag nach Wünschen der Vertragsparteien vor. Bitte füllen Sie nachstehendes Formular vollständig aus und reichen es dem Grundbuchamt Speicher-Trogen per Post (Dorf 10, 9042 Speicher) oder per E-Mail (patrick.eugster@speicher.ar.ch), ein.

Falls der Kaufvertrag nicht zustande kommen sollte, verpflichtet sich der Antragsteller, die Kosten der Vorbereitung sowie allfällige Kosten für die Vermessung und Vermarkung (Geometer) zu übernehmen.

Veräusserer	A	B
Name, Vorname(n)		
Firma inkl. Vertretung		
Strasse		
PLZ Wohnort		
Zivilstand		
Güterstand ¹	<input type="checkbox"/> Errungenschaftsbeteiligung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft <input type="checkbox"/> Gütertrennung	<input type="checkbox"/> Errungenschaftsbeteiligung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft <input type="checkbox"/> Gütertrennung
Handelt es sich um die Familienwohnung oder gemeinschaftliche Wohnung ² des Veräusserers?		<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Erwerber	A	B
Name, Vorname(n)		
Firma ³ inkl. Vertretung		
Geburtsdatum		
Heimatort(e) oder Staatsangehörigkeit		
Bewilligungsart (nur wenn Ausländer)	<input type="checkbox"/> Niederlassungsbewilligung C <input type="checkbox"/> Aufenthaltsbewilligung B	<input type="checkbox"/> Niederlassungsbewilligung C <input type="checkbox"/> Aufenthaltsbewilligung B
Zivilstand		
Strasse		
PLZ Wohnort		
Güterstand	<input type="checkbox"/> Errungenschaftsbeteiligung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft <input type="checkbox"/> Gütertrennung	<input type="checkbox"/> Errungenschaftsbeteiligung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft <input type="checkbox"/> Gütertrennung
Art des Eigentums ⁴	<input type="checkbox"/> Alleineigentum <input type="checkbox"/> Gesamteigentum	<input type="checkbox"/> Miteigentum, Quote <input type="checkbox"/> je zu ½ Anteil <input type="checkbox"/> zu
Besteht zwischen Veräusserer und Erwerber ein Verwandtschaftsverhältnis?		<input type="checkbox"/> ja, Art: <input type="checkbox"/> nein
Sind Schenkungsabsichten seitens des Veräusserers vorhanden?		<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Kaufobjekt(e)	
Grundstücksnummer(n)	
Ortsbezeichnung	

Aktuelle Bankschulden (pfandrechtl. gesicherte Hypotheken)	
Betrag in CHF	Name Gläubiger inkl. Kontaktperson
Betrag in CHF	Name Gläubiger inkl. Kontaktperson

Kaufpreistilgung		
CHF		Anzahlung bereits erfolgt, Valuta IBAN: Bank:
CHF		Zahlung bei Beurkundung/Vertragsunterzeichnung IBAN: Bank
CHF		Schuldübernahme ⁵ , mit Zinspflicht ab
CHF		Ablösung ⁶ Grundpfandschuld, Valuta IBAN: Bank
CHF		Zahlung bei Grundbucheintrag / Eigentumsübertragung IBAN: Bank:
CHF		Sicherstellung / Depot Grundstückgewinnsteuern
CHF		Darlehen
CHF		

CHF		Total Kaufpreis
-----	--	------------------------

Weitere Vertragsbestimmungen			
Besitzeserwerb ⁷	<input type="checkbox"/> mit Grundbucheintrag	<input type="checkbox"/> per Datum:	<input type="checkbox"/> mit Schlüsselübergabe
Eigentumsübertragung ⁸	<input type="checkbox"/> mit Vertragsunterzeichnung	<input type="checkbox"/> per Datum:	<input type="checkbox"/>
Handänderungssteuern ⁹ zL	<input type="checkbox"/> Verkäufer	<input type="checkbox"/> Käufer	<input type="checkbox"/> je zur Hälfte
Grundbuchgebühren ¹⁰ zL	<input type="checkbox"/> Verkäufer	<input type="checkbox"/> Käufer	<input type="checkbox"/> je zur Hälfte
Schenkungssteuern	<input type="checkbox"/> Verkäufer	<input type="checkbox"/> Käufer	<input type="checkbox"/> je zur Hälfte
Wegbedingen Gewährleistung seitens Veräusserer? ¹¹		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Sicherstellung Grundstückgewinnsteuern? ¹²		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Bestehen Miet- oder Pachtverhältnisse? ¹³		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Wird Inventar mitveräussert? ¹⁴		<input type="checkbox"/> ja, Fr.	<input type="checkbox"/> nein
Verwaltung bei Stockwerkeigentum			
Anwendung Geltungsbereich bürgerliches Bodenrecht (BGBB)?		<input type="checkbox"/> ja, vgl. Anhang 1	<input type="checkbox"/> nein

Weitere Bestimmungen

Kontaktangaben		Verkäufer	Käufer
	Telefon		
	E-Mail		
Immobilienvermittler	Name		
	Firma		
	Telefon		
	E-Mail		
Entwurf an	<input type="checkbox"/> Verkäufer	<input type="checkbox"/> Käufer	<input type="checkbox"/> Immobilienvermittler
	<input type="checkbox"/> per Post / <input type="checkbox"/> per E-Mail	<input type="checkbox"/> per Post / <input type="checkbox"/> per E-Mail	<input type="checkbox"/> per Post / <input type="checkbox"/> per E-Mail

Hinweise:

Falls notwendig, werden Handlungsfähigkeitszeugnisse (Auskunft über Beistandschaft und Vorsorgeauftrag) direkt vom Grundbuchamt bestellt.

Sollte das Rechtsgeschäft nach der Vorbereitung nicht zustande kommen, werden die Vorbereitungsgebühren nach Art. 12 Ziffer 8 Gebührentarif für die Gemeinden, bGS Nr. 153.2 dem Anmeldenden / Auftraggeber in Rechnung gestellt.

Dem Anmeldenden / Auftraggeber ist bewusst, dass der E-Mail-Verkehr ausserhalb eines geschützten Netzwerkes unsicher ist.

Dieses Formular muss mindestens von einer Person unterzeichnet werden. Sofern der Veräusserer diesen Antrag nicht unterzeichnet, kann der Entwurf aus Datenschutzgründen nur ihm zugestellt werden.

..... Ort, Datum Veräusserer
..... Ort, Datum Erwerber
..... Ort, Datum Immobilienvermittler

Anhang 1

Anmeldung Handänderung bei landwirtschaftlichem Grundstück oder Gewerbe		
Ist der Erwerber Selbstbewirtschafter?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Erwerbsbewilligung notwendig (Art. 61 BGBB)?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Besteht ein Verwandtschaftsverhältnis zwischen Veräusserer / Erwerber (Art. 62 BGBB)	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> Nachkomme / Eltern <input type="checkbox"/> Ehegatte <input type="checkbox"/> Geschwister / Geschwisterkind <input type="checkbox"/> bereits Miteigentümer	<input type="checkbox"/> nein
Vorkaufsrecht der Verwandten (Art. 42 BGBB)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Vorkaufsrecht des Pächters (Art. 47 BGBB)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Verpachtet	<input type="checkbox"/> ja, seit	<input type="checkbox"/> nein
Zustimmung ehemalige Miterben (Art. 23 BGBB)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Zustimmung ehemaliger Mit- oder Gesamteigentümer (Art. 38 BGBB)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Zustimmung vormaliger Verkäufer (Art. 54 BGBB)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Zerstückerungsverbot nach altem bäuerlichen Bodenrecht	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Zerstückerungsverbot / Realteilungsverbot (Art. 58 und 59 BGBB)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Diverse Anmerkungen Subventionsbedingungen	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Pfandrecht für Gewinnanspruch (Art. 41, Art. 28-34 BGBB)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Rückkaufsrecht (Art. 41 BGBB)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Kaufsrecht (Art. 24 BGBB)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Weitere Bestimmungen

Erläuterungen zum Formular

1 Güterstand

Ehegatten, welche keinen Ehevertrag abgeschlossen haben, unterstehen dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung. Falls Sie einen Ehevertrag auf Gütergemeinschaft abgeschlossen haben, reichen Sie uns bitte eine Kopie davon ein.

2 Familienwohnung

gemäss Art. 169 ZGB (Zivilgesetzbuch) darf die gemeinsame eheliche Wohnung nur mit Zustimmung des nicht im Grundbuch eingetragenen Ehegatten veräussert werden. Gleiches gilt für die gemeinsame Wohnung im Sinne von Art. 14 PartG.

3 Juristische Person: BewG (Lex Koller)

Erwirbt eine Juristische Person, ist über die Firma eine aktuelle Bilanz sowie ein Auszug aus dem Aktienbuch einzureichen.

4 Eigentum

Die Wahl über die Art des Erwerbes ist vom Erwerber vorgängig zu entscheiden. Bei einem gemeinschaftlichem Kauf durch mehrere Erwerber können diese entweder als Miteigentümer oder Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft im Grundbuch eingetragen werden.

5 Schuldübernahme

Wenn die bestehende Hypothek des Veräusserers zu denselben Konditionen bei der gleichen Bank übernommen wird (in den Vertrag eintreten).

6 Ablösung Hypothek

Wenn die bestehende Hypothek nicht übernommen wird, sondern von der finanzierenden Bank abgelöst wird.

7 Besitzesübergabe (auch Antritt oder Besitzesantritt genannt)

bedeutet die Übertragung der tatsächlichen Gewalt über das Vertragsobjekt.

8 Eigentumsübertragung

Die Eigentumsübertragung erfolgt durch die Abgabe der Grundbuchanmeldung beim Grundbuchamt. Erst mit der Abgabe der Grundbuchanmeldung durch den Veräusserer wird der Erwerber Eigentümer des Grundstückes und kann rechtlich darüber verfügen (zB. Grundpfandrechte errichten oder das Grundstück weiterverkaufen).

9 Handänderungssteuern

2% des Kaufpreises oder des amtlich geschätzten Verkehrswertes, sofern dieser höher als der Kaufpreis ist (vgl. Art. 236 Abs. 2 Kantonales Steuergesetz AR). Bei Eigentumsübertragung zwischen Eltern zu Nachkommen oder Ehegatten gilt ein reduzierter Satz. Auskunft auf Anfrage.

10 Grundbuchgebühren

1 ‰ des Kaufpreises oder des amtlich geschätzten Verkehrswertes, sofern dieser höher als der Kaufpreis ist (vgl. Gebührentarif Gemeinden AR).

11 Gewährleistung

Bei der Gewährleistung geht es um die Haftung des Veräusserer für Mängel am Vertragsobjekt. Wird die Gewährleistung wegbedungen (aufgehoben), spricht der Veräusserer übernimmt keine Haftung, trägt der Erwerber das Risiko solcher Mängel (Regelfall).

12 Grundstückgewinnsteuern

Die provisorischen Grundstücksgewinnsteuern können vorgängig berechnet werden. Wenden Sie sich hierfür an die Kantonale Steuerverwaltung, Abteilung Grundstückgewinnsteuern (<https://www.ar.ch/verwaltung/departement-finanzen/steuerverwaltung/formulare-und-wegleitungen/#?category=691> oder <https://www.ar.ch/verwaltung/departement-finanzen/steuerverwaltung/steuerberechnungen-steuerfuesse/>). Das Grundbuchamt Speicher ist nicht zuständig für die Festlegung der Grundstückgewinnsteuern!

13 Bestehende Miet- und/oder Pachtverhältnisse

Diese gehen von Gesetzes wegen automatisch an den neuen Eigentümer über.

14 Inventar

Wird Inventar mitveräussert, sind die Gegenstände mit Wertangabe auf einer separaten Liste aufzuführen.