

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 1/2 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 (pfandrechtlich gesicherte Hypotheken)	
Betrag in CHF	Name Gläubiger inkl. Kontaktperson
Betrag in CHF	Name Gläubiger inkl. Kontaktperson

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

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

Weitere Vertragsbestimmungen			
Besitzantritt 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	
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 BGG)?	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Besteht ein Verwandtschaftsverhältnis zwischen Veräusserer / Erwerber (Art. 62 BGG)?	<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 BGG)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Vorkaufsrecht des Pächters (Art. 47 BGG)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Verpachtet	<input type="checkbox"/> ja, seit	<input type="checkbox"/> nein
Zustimmung ehemalige Miterben (Art. 23 BGG)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Zustimmung ehemaliger Mit- oder Gesamteigentümer (Art. 38 BGG)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Zustimmung vormaliger Verkäufer (Art. 54 BGG)	<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 BGG)	<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 BGG)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Rückkaufsrecht (Art. 41 BGG)	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Kaufsrecht (Art. 24 BGG)	<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 Grundstücksgewinnsteuern!

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.