**Einwohnergemeinde Baar**  
Präsidiales / Kultur  
Notariat

**Angaben zur Ausarbeitung eines Vertragsentwurfs**

***Bitte lesen Sie vor dem Ausfüllen dieses Formulars auch die Kommentare ab Seite 5***

**WICHTIG!** Folgende Beilagen sind zusammen mit diesem Formular einzureichen:

* **Kopie** eines gültigen amtlichen Ausweises (**Pass oder Identitätskarte**)
* Ausländische Staatsangehörige **zusätzlich Kopie** des Ausländerausweises (**Aufenthaltsbewilligung B** oder **Niederlassungsbewilligung C**)
* **AHV-Nummer** (Kopie AHV-Ausweis oder Krankenkassenkarte)

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

**Art des Rechtsgeschäfts:**  **Kauf**

**Schenkung** (ohne Ausgleichung)

**Erbvorbezug** (mit Ausgleichung)

**Tausch**

**Abtretung** (Flächenmutation)

**partielle Erbteilung**

|  |  |
| --- | --- |
| **Veräussernde/übertragende Partei 1** |  |
| amtlicher **Name** oder  **Firma** (mit Firmennummer, Sitz und Domiziladresse)  und Vertretung  ***(Kommentar 1)*** |  |
| alle **Vornamen** |  |
| **Geburtsdatum** |  |
| **Heimatort** oder  **Staatsangehörigkeit** |  |
| **Zivilstand** | ledig  verheiratet / Güterstand:  geschieden  verwitwet  in eingetragener Partnerschaft  in aufgelöster Partnerschaft |
| **Strasse, PLZ/Ort** |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Veräussernde/übertragende Partei 2** |  |
| amtlicher **Name** oder  **Firma** (mit Firmennummer, Sitz und Domiziladresse)  und Vertretung  ***(Kommentar 1)*** |  |
| alle **Vornamen** |  |
| **Geburtsdatum** |  |
| **Heimatort** oder  **Staatsangehörigkeit** |  |
| **Zivilstand** | ledig  verheiratet / Güterstand:  geschieden  verwitwet  in eingetragener Partnerschaft  in aufgelöster Partnerschaft |
| **Strasse, PLZ/Ort** |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Erwerbende Partei 1** |  |
| amtlicher **Name** oder  **Firma** (mit Firmennummer, Sitz und Domiziladresse)  und Vertretung  ***(Kommentar 1)*** |  |
| alle **Vornamen** |  |
| **Geburtsdatum** |  |
| **Heimatort** oder  **Staatsangehörigkeit** mit Angabe (B oder C) |  |
| **Zivilstand** | ledig  verheiratet / Güterstand:  geschieden  verwitwet  in eingetragener Partnerschaft  in aufgelöster Partnerschaft |
| **Strasse, PLZ/Ort** |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Erwerbende Partei 2** |  |
| amtlicher **Name** oder  **Firma** (mit Firmennummer, Sitz und Domiziladresse)  und Vertretung  ***(Kommentar 1)*** |  |
| alle **Vornamen** |  |
| **Geburtsdatum** |  |
| **Heimatort** oder  **Staatsangehörigkeit** mit Angabe (B oder C) |  |
| **Zivilstand** | ledig  verheiratet / Güterstand:  geschieden  verwitwet  in eingetragener Partnerschaft  in aufgelöster Partnerschaft |
| **Strasse, PLZ/Ort** |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Eigentumsart** (wenn nicht Alleineigentum)  ***(Kommentar 2)*** | Miteigentum zu gleichen Teilen  Miteigentum verschiedene Quoten  Gesamteigentum infolge einfacher  Gesellschaft  Gesamteigentum infolge allgemeiner  Gütergemeinschaft |

**Hinweise betreffend Deutschkenntnisse**

Sämtliche an der Beurkundung teilnehmenden Parteien müssen der deutschen Sprache genügend mächtig sein, um den Vertrag auf Deutsch zu verstehend, 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 *(Spezialvollmacht wird durch das Notariat Baar erstellt)*.

**Hinweise für die erwerbende Partei**

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/e)**

|  |  |
| --- | --- |
| **Gemeinde** | Baar  Neuheim  Walchwil |
| Grundstück, Liegenschaft oder Wohnung  Bastelraum/Hobbyraum/Disporaum  Parkplatz  Parkplatz als Personaldienstbarkeit  Parkplatz reglementarisch | GS Nr.  GS Nr.  GS Nr.       PP Nr.  PP Nr.       zu Lasten GS Nr.  PP Nr. |
| Handelst es sich um die selbstbewohnte **Familienwohnung** der verheirateten veräussernden Partei  ***(Kommentar 3)***  Wird eine **Ersatzbeschaffung** getätigt?  ***(Kommentar 13)*** | Ja  Nein  Nein  **Ja** **Kopie beurkundeter Kaufvertrag**  **muss uns eingereicht werden** |
| Bei Stockwerk- und/oder Miteigentum  besteht **Erneuerungsfond?** | Ja  Nein |

**Gegenleistung / Kaufpreis / Kaufpreiszahlung**

|  |  |
| --- | --- |
| Kaufpreis **Total** / Übernahmepreis | CHF |
| Bereits geleistete **Anzahlung**  mit Verzinsung / Zinssatz  ***(Kommentar 4)*** | CHF  Nein  Ja – Zinssatz: |
| Ablösung der **Hypothek**  bei welcher Bank / Kundenberater  IBAN Nr.  Auf wen lautet dieses Konto  oder  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) | CHF  Art der Gegenleistung:  CHF  Art der Gegenleistung: |
| Wird der veräussernden/übertragenden Partei ein Nutzniessungsrecht oder Wohnrecht eingeräumt? | Nein  Ja  Nutzniessungsrecht  Wohnrecht  entgeltlich  unentgeltlich  lebenslang  für die Dauer von |
| Sind unbelastete Schuldbriefe vorhanden?  Werden Papierschuldbriefe vermisst? | Ja – welche Pfandstellen:  Nein  Ja – welche Pfandstellen: |

**Weitere Bestimmungen**

|  |  |
| --- | --- |
| **Eigentumsübertragung /**  **Abgabe der Grundbuchanmeldung**  (rechtliche Übertragung)  ***(Kommentar 6)*** | sofort nach Beurkundung  späteres Datum, wann        auf schriftliche Anweisung der Parteie  aber bis spätestens |
| **Antrittstag**  (tatsächlicher Übergang)  ***(Kommentar 7)*** | mit der Eigentumsübertragung  anderes Datum |
| **Abrechnungszeitpunkt** betreffend Nebenkosten/Mietzinseinnahmen etc.  ***(Kommentar8)*** | Antrittstag  anderes Datum |
| **Gewährleistung**  (Rechts- und Sachmängel)  ***(Kommentar 9)*** | Wegbedingung durch veräussernde Partei  Bestehende Garantien (SIA)  anderweitige Vereinbarung: |
| **Übergabe/Übernahme** Objekt | gereinigt  besenrein  nicht gereinigt  anderweitige Vereinbarung: |
| Prüfung **Niederspannungsinstallationen** vor weniger als 5 Jahren  Wenn nein, wer gibt Kontrolle in Auftrag und bezahlt die Kosten?  ***(Kommentar 10)*** | Ja - wann genau:  Nein  veräussernde/übertragende Partei  erwerbende Partei |
| Bestehen privatrechtliche **Schaden- und Haftpflichtversicherungen?**  ***(Kommentar 11)*** | Ja  Nein |
| Aufteilung **Gebühren und Auslagen**  ***(Kommentar 12)*** | Parteien zu je ½  z.L. veräussernde/übertragende Partei  z.L. erwerbende Partei |
| Sicherstellung **Grundstückgewinnsteuer**  ***(Kommentar 13)*** | Depotzahlung durch veräussernde Partei  Zahlungsversprechen der veräussernden  Partei  akonto Kaufpreistilgung  (Zahlungsversprechen erwerbende Partei)  keine Grundstückgewinnsteuer  Aufschub infolge Ersatzbeschaffung  Aufschub (§ 190 Steuergesetz) |

|  |  |
| --- | --- |
| 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:** |

Sie können uns das **vollständig ausgefüllte Formular zusammen mit den Ausweiskopien und AHV-Nummern mittels E-Mail** oder gewöhnlicher Post **zustellen.** Nach Erhalt werden wir einen Vertragsentwurf erstellen und uns wieder mit Ihnen in Verbindung setzen.

***Kommentare***

|  |  |
| --- | --- |
| **Parteien**  ***(Kommentar 1)*** | In den Urkunden sind die Parteien mit Namen, allen Vornamen, Geburtsdatum, Zivilstand, Heimatort oder Staatsangehörigkeit (mit Art des Ausländerauseises B oder C) und Adresse genau zu bezeichnen.  Firmen sind genau mit dem im Handelsregister eingetragenen Namen und der Firmennummer, dem Sitz und der Domiziladresse aufzuführen.  Vertretungen gemäss Handelsregister oder mittels Vollmacht sind bekannt zu geben.  Gerne erstellen wir entsprechende Spezialvollmachten. |
| **Gemeinschaftliches Eigentum**  ***(Kommentar 2)*** | Bei einem gemeinschaftlichen Erwerb 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 allgemeiner Gütergemeinschaft möglich (Kopie des Ehevertrages wird benötigt). |
| **Familienwohnung**  **der veräussernden/übertragenden Partei**  ***(Kommentar 3)*** | Sofern das Vertragsobjekt die Familienwohnung der veräussernden/übertragenden 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 (10 % vom Totalkaufpreis) bereits vor der Beurkundung anlässlich der Unterzeichnung einer so genannten Reservationsvereinbarung geleistet.  Sofern die Eigentümerübertragung nicht unmittelbar im Anschluss an die öffentliche Beurkundung des Vertrages erfolgt, kann zudem die Bezahlung einer Anzahlung anlässlich der Vertragsbeurkundung vereinbart werden.  Evt. macht es Sinn, Anzahlungen grundpfandrechtlich sicherstellen zu lassen. |
| **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/übertragenden Partei benötigen wir Angaben über den effektiven Schuldbetrag und die hinterlegten Schuldbriefe.  Bitte beachten Sie, dass der Hypothekargläubiger der veräussernden/übertragenden 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 Amt für Grundbuch und Geoinformation des Kantons Zug (AGG).  Erst mit der Abgabe dieser Grundbuchanmeldung wird die erwerbende Partei Eigentümerin des Grundstücks und kann rechtlich darüber verfügen (z.B. Grundpfandrechte errichten, mit dinglichen Rechten belasten oder das Grundstück weiterveräussern). |
| **Antrittstag**  ***(Kommentar 7)*** | Besitzesübergabe (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 Erwerber 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 in der Gegenleistung 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/übertragenden Partei für Mängel am Vertragsobjekt (Grundstück).  Wird die Gewährleistung wegbedungen, trägt die erwerbende Partei das Risiko solcher Mängel. Dies bedeutet, die veräussernde/übertragende Partei kann bei Wegbedingung der Gewährleistung grundsätzlich nicht für Mängel am Vertragsobjekt belangt werden. |
| **Niederspannungsinstallationen**  ***(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 Schaden- und Haftpflichtversicherungen**  ***(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 Versicherungsgesellschaft 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.  Hier erfolgt die Mitteilung über den Eigentümerwechsel durch das Amt für Grundbuch und Geoinformation des Kantons Zug (AGG). |
| **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 Nichtzustandekommen des Vertrages für allfällige Gebühren und Auslagen haftet.** |
| **Grundstückgewinnteuer**  ***(Kommentar 13)*** | Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer bezahlt die veräussernde/übertragende Partei allein. Gemäss dem Steuergesetz des Kantons Zug haftet die erwerbende Partei solidarisch mit der veräussernden/übertragenden 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/übertragenden Partei akonto Kaufpreis erfolgen.  **Wenn der letzte entgeltliche (steuerpflichtige) Erwerb des Vertragsobjektes mehr als 25 Jahre zurückliegt, 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 zusammen mit diesen Angaben ein.**  Bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenützten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung) kann die veräussernde/übertragende 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 ist Art. 261 OR zwingend zu beachten – Veräusserung bricht Miete nicht.  Die erwerbende Partei kann jedoch:  a)  bei Wohn- und Geschäftsräumen das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn sie einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte geltend mach.  b)  bei einer anderen Sache das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn der Vertrag keine frühere Auflösung ermöglicht.  Kündigt die erwerbende Partei früher, als es der Mietvertrag mit dem bisherigen Vermieter gestattet hätte, so haftet dieser dem Mieter für allen daraus entstehenden Schaden.  Die Parteien sind verpflichtet den/die Mieter über die Handänderung zu informieren. |