**Kanton Schaffhausen**

**Grundbuchamt / Notariat**

Mühlentalstrasse 105

CH-8200 Schaffhausen

www.sh.ch   
E-Mail: gbamt@sh.ch

Tel.: +41 52 632 XX (gem. Zuständigkeitsliste)

Fax: +41 52 632 77 43

**Auftrag zur Erstellung eines Grundstückkaufvertrages**

***Hinweis zum Ausfüllen:***

* *Damit die Vertragserstellung präzise und zeitnah erfolgen kann, ist das Grundbuchamt auf ein* ***vollständiges Ausfüllen*** *des Auftragsformulars angewiesen.*
* *Im Anhang 1 zu diesem Formular sind* ***ergänzende Informationen zu den mit einem \* gekennzeichneten Positionen*** *hinterlegt.*

*Vielen Dank für Ihre Mithilfe.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Verkaufpartei/en:** | | |
| Name/n oder Firma |  | |
| Vorname/n |  | |
| Strasse |  | |
| PLZ/Ort |  | |
| Telefon |  | |
| E-Mail |  | |
| Zivilstand | falls verheiratet, bitte Güterstand angeben: | Errungenschaftsbeteiligung  Gütertrennung  Gütergemeinschaft  Anderer |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Kaufpartei/en:** | | |
| Name/n oder Firma |  | |
| Vorname/n |  | |
| Geburtsdatum |  | |
| Bürgerort(e) oder ausl. Staatsangehörigkeit |  | |
| Ausl. Staatsangehörige: Angabe Art Ausländer-ausweis (zB. B, C, …) |  | |
| Strasse |  | |
| PLZ/Ort |  | |
| Telefon |  | |
| E-Mail |  | |
| Zivilstand | falls verheiratet, bitte Güterstand angeben: | Errungenschaftsbeteiligung  Gütertrennung  Gütergemeinschaft  Anderer |

|  |  |
| --- | --- |
| Falls **mehrere Kaufparteien** erwerben: Angabe Art des gemeinschaftlichen Eigentums | Miteigentum  Gesamteigentum |
| Falls Miteigentum, Angabe der Anteile (zB. ½): |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Kaufobjekt / Grundstück(e)** | | |
| Gemeinde |  | |
| Grundbuchnummer |  | |
| Adresse |  | |
| **Nur** für gewerbliche Verkaufobjekte | Besteht eine Mehrwertsteuer-Optierung? | Ja /  Nein |
| Wenn nein: Übt die Verkaufpartei eine mehrwertsteuerpflichtige Tätigkeit im Verkaufobjekt aus? | Ja /  Nein |
| **Nur** für Bauland | Angabe des Erschliessungs-zustandes | Erschlossen  Teilweise erschlossen  Unerschlossen |
| Wenn nicht oder nur teilweise erschlossen: Wer übernimmt die Kosten der (Rest-)Erschliessung? | Kaufpartei  Verkaufpartei |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Kaufpreis / Kaufpreistilgung** | | | |
| Kaufpreis CHF |  | | |
| Bereits geleistete Anzahlung (vor Beurkundung) CHF |  | | |
| Anzahlung bei der Beurkundung CHF  (bei Banküberweisung bitte auch IBAN-Nr. angeben) |  | | |
| Sicherstellung der Anzahlung(en) | Ja /  Nein | wenn ja, wie: |  |
| Verzinsung der Anzahlung(en): | Ja /  Nein | wenn ja,  Zinssatz in %: |  |
| Bestehende Hypothekarschulden der Verkaufpartei (ohne Marchzinsen) CHF | |  | |
| Hypothekargläubiger der Verkaufpartei  (Name, Ort, wenn möglich mit Kontaktperson und Tel. Nr.) | |  | |
| Falls vorhanden: Finanzierende Bank (= Bank der Kaufpartei) | |  | |
| Bezeichnung des Kontos und Kontonummer, auf welches der (Rest-) Kaufpreis überwiesen wird (bitte IBAN-Nummer angeben) | |  | |
| Eventuell:   * Zusätzliche, von der Kaufpartei zu erbringende Gegenleistung * Angabe von mitverkauften Fahrnisgegenständen | |  | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Weitere Vertragsbestimmungen** | | | |
| Zeitpunkt der Eigentumsübertragung\* | Anlässlich Vertragsunterzeichnung auf Grundbuchamt  Zeitraum (zB. 1.4. - 15.4.) ………………….……………….  Zeitpunkt (zB. 15.4./Fixtermin) ......………………………… | | |
| Antrittstag\* (Besitzesantritt) | Mit Eigentumsübertragung  Am (genaues Datum)……………………………….…......... | | |
| Abrechnungszeitpunkt betr. Nebenkosten / Mietzinseinnahmen\* | Abrechnung per Datum Besitzesantritt  Abrechnung per Datum ……………………………..………  Verzicht auf separate Abrechnung | | |
| Gewährleistung\* („Garantie für den Vertragsgegenstand“) | Gewährleistung wird wegbedungen (Normalfall)  Gewährleistung für ………………………………….. (was) wird  übernommen bis am ………………………………………….  Andere Regelung …………………………………………….. | | |
| Übergabe Vertragsobjekt | Gereinigt  Besenrein | | |
| Tragung der Gebühren und Auslagen des Grundbuchamtes | Käufer und Verkäufer je zur Hälfte  Verkäufer  Käufer | | |
| Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer\* | Ja  Nein | Wenn ja, wie: | Bei Steueramt  ………………... |
| Bestehen Miet- und/oder Pachtverhältnisse? | Ja  Nein | Wenn ja, über was? |  |
| Bestehen private Versicherungen über das Vertragsobjekt\* | Ja /  Nein | | |
| Handelt es sich um die Familienwohnung der Verkaufpartei? | Ja /  Nein | | |

|  |
| --- |
| **Bemerkungen oder spezielle Parteivereinbarungen:** |
|  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Kontaktperson für Nachfragen des Grundbuchamtes** | | | |
| Name |  | Telefon |  |
| Vorname |  | E-Mail |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Zustellungsart der Vertragsentwürfe** | | | |
| Per | E-Mail (ungeschützt) | An | Kontaktperson |
|  | A-Post |  | alle Parteien |
|  | Einschreiben (kostenpflichtig) |  | …………………………………. |

|  |
| --- |
| **Hinweise:** |
| **Für die Kaufpartei:**   * Sofern diese nicht im Kanton Schaffhausen wohnhaft ist oder nicht schon im Kanton Schaffhausen Eigentum erworben hat, ist dem Grundbuchamt für jede Kaufpartei ein **Handlungsfähigkeitszeugnis** einzureichen. Dieses ist bei der jeweiligen Wohnsitzgemeinde erhältlich. * Handelt es sich bei einer **juristischen Person** **nicht um eine Schweizer Gesellschaft** bzw. verfügt eine **natürliche Person nicht über eine ausländerrechtliche Niederlassungs- oder Aufenthaltsbewilligung**, empfehlen wir eine **frühzeitige Kontaktaufnahme** mit dem Grundbuchamt, damit die Frage der Bewilligungspflicht nach dem eidg. Bewilligungsgesetz („Lex Koller“, SR 211.412.41) frühzeitig geklärt werden kann.   **Allgemein:**   * Der Abschluss eines Kaufvertrages bedarf der **Handlungsfähigkeit sämtlicher Vertragsparteien**. Bestehen hierüber Unsicherheiten, raten wir zu einer frühzeitigen Absprache mit dem Grundbuchamt. * Bitte beachten Sie, dass der **Auftraggeber (Einsender dieses Formulars) bei Nichtzustandekommen des Vertrages für die entstandenen Kosten haftet.** * Sofern die Verkaufpartei nicht Auftraggeberin ist bzw. diese der Vertragserstellung nicht separat zugestimmt hat, kann der Vertragsentwurf aufgrund des Amtsgeheimnisses nur der Verkaufpartei zugestellt werden. * Für den Abschluss wie auch den Vertragsvollzug ist grundsätzlich eine **Bevollmächtigung möglich**. Sofern diese gewünscht ist, bitten wir um Mitteilung im vorstehenden Kästchen „spezielle Vereinbarungen etc.“, damit dies im Vertrag vorgesehen und durch uns eine entsprechende Vollmacht erstellt werden kann. Hinweis: Unterschriften auf Vollmachten müssen amtlich beglaubigt werden. |

**Datum:**

**Unterschrift Auftraggeber/in:**

**……………………………………………**

Anhang 1 Erläuterungen zu einzelnen Vertragsbestimmungen

|  |  |
| --- | --- |
| **Eigentumsübertragung** | Die Eigentumsübertragung erfolgt durch Abgabe der Grundbuchanmeldung. Erst mit Abgabe dieser Grund-buchanmeldung wird die Kaufpartei Eigentümerin des Grund-stückes und kann rechtlich darüber verfügen (z.B. Grundpfandrechte errichten oder das Grundstück weiter-verkaufen). |
| **Antritt**  **(Besitzesantritt)** | 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 an der Kaufsache auf die Kaufpartei übergehen sollen. |
| **Abrechnung Nebenkosten** | Soweit es sich beim Kaufobjekt nicht um einen Neubau handelt, macht es i.d.R. Sinn, eine schriftliche Abrechnung über die laufenden Einnahmen und Abgaben zu erstellen. Normalerweise wird als Stichtag der Antrittstag (Besitzesantritt) genommen, da ab diesem Tag die tatsächliche Gewalt bei der Kaufpartei liegt.  Damit die Abrechnung von Strom und Wasser erfolgen kann, ist der Eigentumswechsel dem örtlichen Elektrizitäts- und Wasserwerk mitzuteilen (Ablesen der Zähler). |
| **Gewährleistung** | Bei der Gewährleistung geht es um die Haftung der Verkaufpartei für Mängel am Kaufobjekt (OR 219 i.V.m. OR 192 ff.).  Wird die Gewährleistung wegbedungen (Usanz bei Bestandesbauten), trägt die Kaufpartei das Risiko solcher Mängel. Abgesehen vom Fall, dass die Verkaufpartei der Kaufpartei Mängel arglistig verschwiegen hat, kann die Kaufpartei die Verkaufpartei nicht mehr belangen.  Vgl. hiezu auch das separate Merkblatt „Gewährleistung“ (Garantie) bei Grundstückkaufverträgen. |
| **Grundstückgewinnsteuer** | Für die Grundstückgewinnsteuer (bzw. Gewinnsteuer bei jur. Personen) haftet das Grundstück. Sollte die Verkaufpartei vor der Bezahlung der Steuer zahlungsunfähig werden, muss die Kaufpartei zur Vermeidung der Zwangsvollstreckung die Steuerschuld der Verkaufpartei bezahlen.  Durch eine Sicherstellung der mutmasslichen Steuer (i.d.R. durch Zahlung der Kaufpartei auf Abrechnung am Kaufpreis an die Steuerbehörde) kann sich die Kaufpartei vor einer Zahlungsunfähigkeit der Verkaufpartei schützen. |
| **Ersatzbeschaffung Eigenheim** | Bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung) kann die Verkaufpartei Aufschub der Grundstückgewinnsteuer beantragen, soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird. |
| **Private Versicherungen** | Bestehende, private Schaden- und Haftpflichtversicherungen (zB. Glasbruch, Wasserschaden, Gebäudehaftpflicht) gehen gemäss Art. 54 VVG (SR 221.229.1) mit der Eigentumsübertragung auf die Kaufpartei über. Sofern die Kaufpartei diesen Versicherungsübergang nicht wünscht, muss sie innert 30 Tagen bei der Versicherungsgesellschaft den Übergang ablehnen.  Es ist Sache der Vertragsparteien die privatrechtlichen Versicherungen über die Eigentumsänderung zu informieren und die Versicherungsverträge den geänderten Verhältnissen anzupassen. |