**Auftrag zur Vorbereitung eines**

**Handänderungsvertrages**

**Grundbuchamt**

Platz 2, Postfach 25 [ ]  Kauf [ ]  Abtretung

8887 Mels [ ]  Tausch [ ]  Erbteilung

Telefon: 058 228 30 71 [ ]  Schenkung [ ]

E-Mail: silvio.kuster@mels.ch

www.mels.ch

**Bitte lesen Sie beim Ausfüllen des Formulars die Bemerkungen zu den \* im Anhang**

|  |  |
| --- | --- |
| **1.** | **Handänderungsobjekt(e):** |
| Grundstück(e) Nr(n). / Lage |       |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **2.** | **Veräusserer:** | **A.** | **B.** |
| Name, Vorname(n) / Firma, Firmen-Nr. **\*1** |       |       |
| Adresse, Wohnort  |       |       |
| Zivilstand | [ ]  verheiratet [ ]  ledig[ ]  in eingetragener Partnerschaft[ ]  geschieden [ ]  verwitwet | [ ]  verheiratet [ ]  ledig[ ]  in eingetragener Partnerschaft[ ]  geschieden [ ]  verwitwet |
| Ehevertrag **\*2** | [ ]  ja Datum Ehevertrag:       (bitte dem Grundbuchamt einreichen)[ ]  nein |
| Güterstand **\*2** | [ ]  Errungenschaftsbeteiligung[ ]  Gütergemeinschaft **\*3** | [ ]  Gütertrennung[ ]  altrechtliche Güterverbindung |
| Telefon |       |       |
| E-Mail |       |       |
| Vollmacht vorbereiten | [ ]  ja [ ]  nein |
| Bevollmächtigung an  |       |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **3.** | **Erwerber:** | **A.** | **B.** |
| Name, Vorname(n) / Firma, Firmen-Nr. **\*1** |       |       |
| Adresse, Wohnort |       |       |
| Geburtsdatum |       |       |
| Heimatort(e) oder Staats-angehörigkeit mit Bew.art |       |       |
| Zivilstand | [ ]  verheiratet [ ]  ledig[ ]  in eingetragener Partnerschaft[ ]  geschieden [ ]  verwitwet | [ ]  verheiratet [ ]  ledig[ ]  in eingetragener Partnerschaft[ ]  geschieden [ ]  verwitwet |
| Ehevertrag **\*2** | [ ]  ja Datum Ehevertrag:       (bitte dem Grundbuchamt einreichen)[ ]  nein |
| Güterstand **\*2** | [ ]  Errungenschaftsbeteiligung[ ]  Gütergemeinschaft **\*3** | [ ]  Gütertrennung[ ]  altrechtliche Güterverbindung |
| Eigentumsverhältnis **\*3** | [ ]  Alleineigentum [ ]  Miteigentum zu       [ ]  Gesamteigentum |
| Telefon |       |       |
| E-Mail |       |       |
| Vollmacht vorbereiten | [ ]  ja [ ]  nein |
| Bevollmächtigung an  |       |
| **4.** | **Grundpfandrechte \*4(Schuldbrief etc.):** | Nominal CHF      aktuelle Belehnung CHF       | [ ]  unbelehnt |
|  |  | Der Veräusserer ermächtigt die Urkundsperson, die tatsächliche Höhe der Grundschuld (Hypothek) bei den Gläubigern abzuklären und entbindet ihn zu diesem Zweck vom Beurkundungsgeheimnis gegenüber den Gläubigern. |
| Aktueller Gläubiger |       |
| Kundenberater / Telefon |       |
| Finanzierende Bank (falls bereits bekannt) |  |
| Kundenberater / Telefon |       |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **5.** | **Übernahmepreis:** | CHF       und wird wie folgt getilgt: |
| CHF |       | Anzahlung **\*5** bereits bezahlt am:      auf Konto Nr. IBAN      lautend auf:      Bank:       |
| CHF |       | [ ]  Übernahme Hypothek **\*4** per Datum:      oder Laufzeit bis:       / Zinssatz:      [ ]  Ablösung bestehender Hypotheken **\*4** per Datum:       Ablösekonto der Hypothek: IBAN       Wird abgelöster Schuldbrief gelöscht [ ]  ja [ ]  nein Wird ein neuer Schuldbrief errichtet [ ]  ja [ ]  nein |
| CHF |       | [ ]  ja; Zahlung Grundstückgewinnsteuer gemäss Vorausberechnung durch Kant. Steueramt **\*6**[ ]  ja; Zahlung Grundstückgewinnsteuer gemäss (eigener) Kalkulation **\*6**[ ]  nein |
| CHF |       | Banküberweisung per Datum:       [ ]  mit Zahlungsversprechenauf Konto Nr. IBAN       [ ]  ohne ZahlungsversprechenBank:       lautend auf:       |
| CHF |       | Zahlung bei Vertragsunterzeichnung in bar (Quittung wird im Vertrag integriert) |
| CHF |       | Verrechnung mit       per Datum:       |
| CHF |       | Verrechnung mit dem Barwert des Wohnrechtes / der Nutzniessung(Berechnung Barwert gemäss Bartwertrechner des Kant. Steueramtes des Kantons St. Gallen) |
| CHF |       | Schenkung / Erbvorbezug |
| CHF |       |       |

|  |  |
| --- | --- |
| **6.** | **Weitere Vertragsbestimmungen:** |
| Besitzesantritt **\*7** (Schlüsselübergabe / Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr) | [ ]  Datum:       [ ]  mit Grundbucheintragung **\*8** |
| Handänderungssteuern zulasten | [ ]  Veräusserer[ ]  Erwerber | [ ]  je zur Hälfte[ ]  andere Abmachung:       |
| Grundbuchgebühren zulasten | [ ]  Veräusserer[ ]  Erwerber | [ ]  je zur Hälfte[ ]  andere Abmachung:       |
| Vermessungs- und Vermarkungskosten des Geometers zulasten (nur bei Grenzänderungen) | [ ]  Veräusserer[ ]  Erwerber | [ ]  je zur Hälfte[ ]  andere Abmachung:       |
| Erwirbt der Veräusserer ein selbgenutztes Ersatzobjekt **\*9** | [ ]  ja [ ]  nein |
| Sofern Bauland | Voll erschlossen [ ]  ja [ ]  neinWenn nicht, wer bezahlt die Erschliessungskosten[ ]  Veräusserer [ ]  Erwerber |
| Handelt es sich beim Veräusserungsobjekt um die Familienwohnung des Veräusserers **\*10**- Falls ja; Zustimmung durch Mitunterzeichnung Ehegatte im Vertrag | [ ]  ja [ ]  nein[ ]  ja [ ]  separate Erklärung |
| Wie wird das Objekt übergeben? | [ ]  gereimt/gereinigt [ ]  besenrein |

|  |  |
| --- | --- |
| Bestehende Miet- und/oder Pachtverträge **\*11** | [ ]  ja [ ]  nein [ ]  Mieter / Pächter ist ErwerberPersonalien Mieter / Pächter:      - Falls ja; Zinsgenuss ab:       |
| Wird das Grundstück verwaltet (z.B. bei Stockwerk- und Miteigentum) | [ ]  ja [ ]  neinWenn ja, bitte Verwalter angeben:       |
| Abrech. über Abgaben per Besitzesantritt **\*12**(Wasserzinsen, Grundsteuern, GV-Prämie **\*13**, Perimeterbeiträge, Miet-/Pachtzinseinnahmen, etc.) | [ ]  ja, ausseramtlich [ ]  inkl. Heizmaterialvorrat[ ]  nein |
| Elektrische Hausinstallationen **\*14** | [ ]  ja [ ]  neinKosten im Zusammenhang mit Kontrolle zL:       |
| Inventar (falls ja, detaillierte Inventarliste dem Grundbuchamt einreichen) | [ ]  nein[ ]  ja, im Kaufpreis inbegriffen im Wert von CHF       |

|  |  |
| --- | --- |
| **7.** | **Allfällige weitere Bestimmungen, die in den Vertrag aufzunehmen sind:** |
|       |

|  |  |
| --- | --- |
| **8.** | **Zu begründende Dienstbarkeit/en (z. B. Wohnrecht, Nutzniessung, Fuss- und Fahrwegrecht, sofern nicht öffentlich klassierte(r) Strasse / Weg):** |
|       |

|  |  |
| --- | --- |
| **9.** | **Zu begründende Vormerkung (z. B. Vorkaufsrecht):** |
|       |

|  |  |
| --- | --- |
| **10.** | **Vertragsentwurf an:** |
| [ ]  Veräusserer  A/B  [ ]  Erwerber  A/B  [ ]  Bank: [ ]  Weitere:      [ ]  per Mail [ ]  per Post |

|  |
| --- |
| **Kontaktadresse für allfällige Rückfragen:** |
| Name, Vorname | [ ]  siehe Verkäufer  A/B  [ ]        |
| Telefon / E-Mail | [ ]  siehe Verkäufer  A/B  [ ]        |
| Ort / Datum |  |
| Unterschrift des Auftraggebers |  |
| Unterschrift des Grundeigentümers |  |

|  |
| --- |
| **Durch das Grundbuchamt auszufüllen:** |
| Auftrag erhalten am |       |
| Angaben von | [ ]  Veräusserer  A/B  [ ]  Erwerber  A/B  [ ]  Bevollmächtigter  |
| Bemerkungen |       |

**Hinweis zum Ausfüllen des Formulars**

Bitte senden Sie dieses Formular vollständig ausgefüllt an das Grundbuchamt Mels (per Post oder E-Mail).

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

Sofern der Grundeigentümer diesen Antrag nicht unterzeichnet, bzw. keine genügende Vollmacht eingereicht wird, kann aus Datenschutzgründen kein Vertragsentwurf zugestellt werden.

Sollte das Rechtsgeschäft nach der Vorbereitung nicht zustande kommen, werden die Vorbereitungsgebühren nach Art. 21 (Tarif Nr. 3.05) Verordnung über die Gebühren für Amtshandlungen der Grundbuchämter und für die Durchführung von Grundstückschätzungen (sGS 914.5) dem Auftraggeber in Rechnung gestellt.

**Verfahren**

Für den Erhalt des Vertragsentwurfes nach Bekanntgabe der vollständigen Angaben und Einreichung allfällig notwendigen Unterlagen ist in der Regel mit einer Wartefrist von mindestens 14 Werktagen zu rechnen.

**\* Erläuterungen zu den Vertragsbestimmungen**

**\*1 Vertragsparteien**

Natürliche Personen: In den Verträgen sind die beteiligten Personen mit Name, Vorname(n), Geburtsdatum, Geschlecht, Heimatort(e), Adresse und Wohnort zu bezeichnen. *Für Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit gelten zusätzliche Bestimmungen. Wenden Sie sich diesbezüglich an das Grundbuchamt.*

Hinweis für Erwerber: Sofern der/die Erwerber nicht bereits Eigentümer im Grundbuchkreis sind oder in der Gemeinde wohnt/en, benötigt das Grundbuchamt vom Erwerber / von den Erwerbern ein Handlungsfähigkeitszeugnis (Auskunft über Beistand und Vorsorgeauftrag). Dieses kann in der Regel beim Einwohneramt der Wohngemeinde oder bei der zuständigen Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB) angefordert werden. Es würde genügen, wenn dem Grundbuchamt eine Kopie davon vorab per E-Mail zugestellt und das Original dann bei der Vertragsunterzeichnung überreicht würde.

Juristische Personen: In den Verträgen sind die beteiligten Personen mit Firma-Name, Sitz, Unternehmens-
identifikations-Nr., Domiziladresse (alle Angaben gemäss Handelsregistereintrag) zu bezeichnen. Sofern es sich bei der Käuferschaft um eine juristische Person handelt, empfehlen wir Ihnen, rechtzeitig mit dem Grundbuchamt Kontakt aufzunehmen, damit genügend Zeit bleibt, um die gemäss Bewilligungsgesetz vorgeschriebenen Abklärungen vorzunehmen.

**\*2 Güterstand**

Güterstandsangaben sind notwendig, damit für das Grundbuchamt klar wird, ob der Erwerb zu Allein-/Miteigentum oder zu Gesamteigentum erfolgen kann/muss. Ehegatten, welche keinen Ehevertrag abgeschlossen haben, unterstehen in der Regel dem gesetzlichen Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung. Sie können also alleine erwerben/verkaufen. Falls Sie einen Ehevertrag abgeschlossen haben, stellen Sie bitte dem Grundbuchamt eine Kopie davon zu. Bei Gütergemeinschaft siehe **\*3**. Vorbehalten bleibt die Zustimmung des Ehegatten zum Verkauf der Familienwohnung nach Art. 169 ZGB (vgl. **\*10**).

**\*3 Gemeinschaftliches Eigentum**

Bei einem gemeinschaftlichen Erwerb durch Ehegatten werden diese grundsätzlich als Miteigentümer mit entsprechender Quote im Grundbuch eingetragen. Zudem ist gestützt auf einen entsprechenden Ehevertrag auch der Erwerb zu Gesamteigentum infolge Gütergemeinschaft möglich/nötig (keine Quote im Grundbuch erfasst).

**\*4 Hypothekarschulden**

Nehmen Sie für einen reibungslosen Ablauf der Kaufpreiszahlungen frühzeitig mit den betroffenen Finanzinstituten Kontakt auf. Bei seitens des Verkäufers bestehenden Hypothekarschulden benötigen wir Angaben über den effektiven Schuldbetrag. Bitte beachten Sie, dass die Hypothekargläubigerin des Verkäufers nicht verpflichtet ist, den Käufer als neuen Schuldner zu anerkennen (Bestätigung der Bank bezüglich der Entlassung aus der Solidarhaftung etc. vor Vertragsunterzeichnung verlangen.).

Bei der Formulierung öffentlicher Urkunden ist die Urkundsperson verpflichtet, Klarheit anzustreben. Es ist Sache der Parteien, der Urkundsperson die notwendigen Informationen in Bezug auf die Schulden und deren Regelung auf Anfrage hin mitzuteilen (Art. 17 Abs. 2 EGzZGB / sGS 911.1). Die Urkundsperson darf die tatsächliche Höhe der Grundschuld (Hypothek) bei den Gläubigern nur abklären, falls der Veräusserer ihn vom Beurkundungsgeheimnis gegenüber den Gläubigern zu diesem Zweck entbunden hat.

**\*5 Anzahlungen**

Häufig werden kleinere Anzahlungen bereits vor der Beurkundung anlässlich der Unterzeichnung (sogenannte 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. Anzahlungen sind für den Käufer mit einem gewissen Risiko verbunden. Sollte der Verkäufer vor der Eigentumsübertragung zahlungsunfähig werden oder in Konkurs geraten, ist das Geld meist verloren.

**\*6 Grundstückgewinnsteuer**

Für die Grundstückgewinnsteuer haftet das Grundstück. Dies bedeutet, dass bei Fehlen eines zahlungsfähigen Verkäufers der jeweilige Grundstückeigentümer (Käufer) die Steuerforderung bezahlen muss (sonst droht die Zwangsversteigerung des Grundstückes). Die Grundstückgewinnsteuer wird meist vorausberechnet und vom Käufer anstelle und für den Verkäufer dem Steueramt bezahlt, insbesondere auch, weil es sich dabei um sehr hohe Beträge handeln kann. Für die Vorausberechnung wenden Sie sich an das Kant. Steueramt. Hier der Link zum Herunterladen der Formulare:

<https://www.sg.ch/steuern-finanzen/steuern/steuerarten/grundstueckgewinnsteuer.html>

**\*7 Besitzesantritt**

Besitzesantritt bedeutet die Übertragung der tatsächlichen Gewalt über die Kaufsache. Bei unvermieteten Räumlichkeiten geschieht dies normalerweise durch Schlüsselübergabe. Gleichzeitig mit dem Besitzesantritt gehen auch Nutzen, Lasten und Gefahr auf den Käufer über.

**\*8 Eigentumsübertragung**

Die Eigentumsübertragung erfolgt durch Abgabe der Grundbuchanmeldung beim Grundbuchamt. Erst mit Abgabe dieser Grundbuchanmeldung wird der Käufer Eigentümer des Grundstückes und kann rechtlich darüber verfügen (z.B. Grundpfandrechte errichten oder das Grundstück weiterverkaufen).

**\*9 Ersatzbeschaffung Eigenheim**

Bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung) kann der Verkäufer Aufschub (evtl. teilweise) der Grundstückgewinnsteuer beantragen, soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird (Voraussetzung = Ersatzobjekt ist teurer, sonst nur Teilaufschiebung möglich, Vorabklärung beim Kantonalen Steueramt.).

**\*10 Familienwohnung des/der Verkäufer(s)/in**

Vgl. [Art. 169 Abs. 1 ZGB](http://www.admin.ch/ch/d/sr/210/a169.html) betr. erforderlicher Zustimmung des andern Ehegatten bzw. [Art. 14 Abs. 1 PartG](http://www.admin.ch/ch/d/sr/c211_231.html) betr. erforderlicher Zustimmung der eingetragenen Partnerin oder des eingetragenen Partners.

**\*11 Miet- und Pachtverhältnisse**

Bei bestehenden Miet-/Pachtverhältnissen, muss deren Schicksal im Kaufvertrag geregelt werden (vgl. [Art. 261 Abs. 3 OR](http://www.admin.ch/ch/d/sr/220/a261.html) betr. möglicher Schadenersatzpflicht des Verkäufers bei vorzeitiger Mietvertragsauflösung durch den Käufer und [Art. 192 Abs. 3 OR](http://www.admin.ch/ch/d/sr/220/a192.html) betr. absichtlich verschwiegener Rechtsmängel). Miet-/Pachtvertrag geht auf Käufer über (Kauf bricht Miete/Pacht nicht).

**\*12 Abrechnung Abgaben usw.**

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 die Handänderung dem Elektrizitäts- und Wasserwerk Mels, Tel. +41 81 725 49 00, mitzuteilen und ein Termin für das Ablesen des Strom- und Wasserzählers zu vereinbaren.

**\*13 Privatrechtliche Versicherungen**

Vgl. Art. 54 VVG betr. Übergang des Versicherungsvertrages mit dem Zeitpunkt der Handänderung. Es ist Sache der Vertragsparteien die privatrechtlichen Versicherungen über die Eigentumsänderung zu informieren und die Versicherungsverträge den geänderten Verhältnissen anzupassen.

Die obligatorische Versicherung der Gebäude bei der Gebäudeversicherung des Kantons St. Gallen ist hiervon nicht betroffen.

(Die Versicherungen auf dem Stammgrundstück bei Stockwerk- und Miteigentum werden von diesem Rechtsgeschäft nicht betroffen.)

**\*14 Elektrische Hausinstallationen**

Gemäss der Eidg. Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (SR 734.27, Anhang Ziff. 3; NIV) müssen bei jeder Handänderung nach Ablauf von fünf Jahren seit der letzten Kontrolle die elektrischen Hausinstallationen von einem unabhängigen Kontrolleur kontrolliert und ein Sicherheitsnachweis nach NIV erbracht werden. Diesbezüglich ist zu bestimmen, wer die damit im Zusammenhang stehenden Kosten übernimmt.

**Gewährleistung**

Bei der Gewährleistung geht es um die Haftung des Verkäufers für Mängel am Kaufobjekt (Grundstück). Wird die Gewährleistung ausgeschlossen, trägt der Käufer das Risiko solcher Mängel. Dies bedeutet, der Verkäufer kann bei Ausschluss der Gewährleistung grundsätzlich nicht für Grundstücksmängel belangt werden. Die Vereinbarung über den Ausschluss der Gewährleistung ist ungültig, wenn der Verkäufer dem Käufer Mängel arglistig verschwiegen hat (Art.199 OR).

**Merkblatt über die Handänderungssteuer und Grundbuchgebühren**

**Vertrag (z. B. Kauf, Schenkung, Abtretung) mit öffentlicher Beurkundung:**

Handänderungssteuerfrei bei Handänderungen unter Ehegatten

Handänderungssteuer: 1 % vom Kaufpreis oder geschätzten Verkehrswert (höherer Wert)

Reduzierte

Handänderungssteuer

***(Spezialfall: Verkauf***

***zwischen Eltern und***

***Nachkommen):*** 0.5 % vom Kaufpreis oder geschätzten Verkehrswert

(höherer Wert)

Grundbuchgebühr

Eintragung: 2‰ vom Kaufpreis oder geschätzten Verkehrswert

(höherer Wert) bis CHF 2'000'000.--

 *(Minimalgebühr von CHF 200.‐‐)*

 zuzüglich 0.5 ‰ vom Kaufpreis oder geschätzten Verkehrswert (höherer Wert) ab CHF 2'000'000.--
 *(Maximalgebühr von CHF 10'000.‐‐)*

Grundbuchgebühr

Öffentliche Beurkundung: 2‰ vom Kaufpreis oder geschätzten Verkehrswert (höherer Wert)
bis CHF 2'000'000.--
 *(Minimalgebühr von CHF 200.‐‐)*

**plus 8.1 % MWST**

zuzüglich 0.5 ‰ vom Kaufpreis oder geschätzten Verkehrswert (höherer Wert) ab CHF 2'000'000.--

 *(Maximalgebühr von CHF 10'000.‐‐)*

**plus 8.1 % MWST**

**Errichtung / Erhöhung von Grundpfandrechten:**

Grundbuchgebühr

Eintragung: 1 ‰ der Pfandsumme / des zu erhöhenden Betrages
 *(Minimalgebühr von CHF 100.‐‐ / Maximalgebühr von CHF 2'000.--)*

 *ab Pfandsumme von CHF 2'000'000.-- = Maximalgebühr von CHF 2'000.--*

Grundbuchgebühr

Öffentliche Beurkundung: 1 ‰ der Pfandsumme / des zu erhöhenden Betrages

  *(Minimalgebühr von CHF 100.‐‐ / Maximalgebühr von CHF 2'000.--)*

**plus 8.1 % MWST**

 *ab Pfandsumme von CHF 2'000'000.-- = Maximalgebühr von CHF 2'000.--*

**Grundbuchauszug:**

Grundbuchgebühr: CHF 30.‐‐

CHF 10.‐‐ je weiteres Grundstück

**Gläubigerwechsel:**

Grundbuchgebühr

Eintragung: CHF 50.‐‐ je Pfandrecht

Änderungen vorbehalten!

(Die für die Rechnungsstellung massgebende Tarife können im Internet heruntergeladen werden unter: www.gallex.ch)