

---

## Checkliste für die Erstellung eines Grundstückskaufvertrages

Für das Aufsetzen eines Kaufvertrages **beraten wir Sie gerne in einem persönlichen Gespräch**. Dies ermöglicht es uns, Ihre Absichten vollständig und klar zu formulieren. **Bitte vereinbaren Sie mit uns einen Termin**. Für eine speditive Abwicklung möchten Sie sich für die Beratung mit folgenden Angaben und Dokumenten vorbereiten und uns das Onlineformular bereits vorher ausgefüllt zusenden:

### 1 Kaufobjekt

- Grundbuchblatt- oder Katasternummer, Liegenschafts-Gemeinde, Kurzbeschreibung

### 2 Verkaufspartei

- *Personalien*: Name und Allianzname (früherer Name der Ehefrau), alle Vornamen (bitte die amtliche Schreibweise und Reihenfolge verwenden, allenfalls beim Vornamen anfügen "genannt ...."), akademische Titel, Geburtsdatum, Bürgerorte bzw. bei ausländischen Staatsangehörigen: Heimatland und Aufenthaltsbewilligung B oder Niederlassungsbewilligung C, Zivilstand, ehelicher Güterstand, berufliche Tätigkeit (fakultativ), (zivilrechtliche) Wohnadresse, Telefonnummer während der Geschäftszeit. Bitte senden Sie uns eine Kopie Ihrer Identitätskarte (Vorder- und Rückseite) oder Ihres Passes und gegebenenfalls Ihres Ausländerausweises.
- *Juristische Personen (Gesellschaften)*: aktueller Handelsregisterauszug im Original, Personalien der Vertreter (Name, Vorname, Geburtsdatum, Bürgerorte, Wohnadresse)

### 3 Kaufpartei

- *Personalien* wie Verkaufspartei Ziff. 2 oben
- *Mehrere Personen*: Miteigentum, einfache Gesellschaft oder anderes Rechtsverhältnis. Wir erarbeiten mit Ihnen das auf Sie zugeschnittene Vertragsverhältnis, auch für ein Konkubinatspaar.

### 4 Kaufpreis und Zahlungsbedingungen

- *Kaufpreis* in CHF, evtl. aufgeteilt in Werte für Grundstück und Inventar.
- *Anzahlung* in CHF, Termin.
- *Kredite*: Ablösung oder Schuldübernahme der Hypothek bzw. des Darlehens mit Betrag, Nummer bzw. Konto mit IBAN-Nummer und Gläubiger (Bank mit Adresse).
- *Restzahlung*: Betrag, Termin, Zahlung auf ein Konto mit IBAN-Nummer und Bankadresse, Sicherstellung durch ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizerbank, Bankbestätigung der ausgeführten Zahlung, selten bar oder Bankcheck.
- *Festhypothek*: Kann diese sofort abgelöst oder übernommen werden? Anerkennt die Bank die Kaufpartei als neuen und einzigen Schuldner?

### 5 Weitere Vertragsbestimmungen

- *Eigentumsübertragung*: Wann soll die Grundbuchanmeldung erfolgen?
- *Besitzesantritt*: Wann soll der Übergang von Rechten und Pflichten erfolgen?
- *Nebenkosten*: Welche Nebenkosten, wie Versicherungsprämien, Mietzinse, Strom, Wasser, Abwasser, Kreditzinsen, Beiträge an die Stockwerkeigentümergeinschaft, Energievorrat, sind abzurechnen?
- *Rechts- und Sachgewährleistung*: Bei der Gewährleistung geht es um die Haftung des Verkäufers für Mängel des Kaufobjektes. Werden die gesetzlichen Gewährleistungspflichten des Verkäufers gänzlich ausgeschlossen, trägt der Käufer das Risiko für solche Mängel, d.h. der Verkäufer kann für Mängel des Kaufobjektes grundsätzlich nicht belangt werden. Die Parteien können vereinbaren, dass die gesetzlichen Gewährleistungspflichten des Verkäufers beibehalten oder teilweise oder ganz ausgeschlossen werden. Insbesondere können die Parteien vereinbaren, dass die

Gewährleistungspflicht nur bezüglich der vom Verkäufer zugesicherten Eigenschaften des Kaufobjektes gilt.

- *Grundstückgewinnsteuer:* Hat die Verkaufspartei bereits eine Ersatzbeschaffung für das verkaufte Objekt getätigt oder wird sie das bis zur Eigentumsübertragung des Kaufobjektes noch tun? (Hinweise zur Grundstückgewinnsteuer siehe unter Ziff. 6 „Besonderes“)
- *Gebühren:* Wer bezahlt die Geometer-, Notariats- und Grundbuchgebühren? (Hinweis: Die letzteren werden oftmals halbiert.)
- *Miet- und Pachtverträge:* Bestehen solche? Wer ist Mieter von welchem Objekt? Besteht der Vertrag schriftlich? Bestehen lange Kündigungsfristen?
- *Obligatorische Bestimmungen:* Bestehen Vereinbarungen, die nicht im Grundbuch eingetragen sind, oder Serviceverträge, Abonnemente usw., die dem Rechtsnachfolger zu übertragen sind? (vgl. auch den ehemaligen Kaufvertrag der Verkaufspartei)
- *Inventar/Hausrat:* Werden solche Sachen mitverkauft? Liste und Übernahmepreis sind notwendig.
- *Behördliche Auflagen oder Bedingungen:* Bestehen solche?
- *Weitere Leistungen der Kaufpartei,* wie Instandstellungsarbeiten, Wohnrechte, Nutzniessungsrechte usw.?
- *Schuldbriefe:* Besitzen Sie Schuldbriefe, die nicht belehnt sind? Diese Titel sind anlässlich der Eigentumsübertragung der Kaufpartei zu übergeben.

## 6 Besonderes

- *Vollmachten:* Für eine allfällige Stellvertretung verlangen Sie bitte von uns ein Vollmachtsformular. Dazu benötigen wir die Personalien des Bevollmächtigten. In der Regel hat der Vollmachtgeber seine Unterschrift beglaubigen zu lassen. Bitte erst vor einer Urkundsperson (Notar, Gemeindeschreiber) unterzeichnen.
- *Weitere Wünsche:* Haben Sie besondere Vorstellungen für den Vertragsinhalt oder den Beurkundungstermin? Was ist Ihnen noch wichtig?
- *Teilparzellen:* Der Verkauf eines Teils einer Parzelle ist grundbuchrechtlich recht delikat. Es sind die bisherigen und neuen beschränkten dinglichen Rechte (Servitute) abzuklären und zu formulieren. Nehmen Sie bitte namentlich die Bauunterlagen (Pläne, Baubewilligungen) mit. Anschliessend hat der zuständige Geometer eine Vermessungsmutation zu erstellen.
- *Identifikation:* Nehmen Sie bitte zur Beurkundung einen gültigen Personalausweis (Pass, Identitätskarte, evtl. Ausländerausweis) mit. Hat jede Partei ausreichende Deutschkenntnisse?
- *Grundstückgewinnsteuer:* Die Grundstückgewinnsteuer ist - so will es der Gesetzgeber - vor der Eigentumsübertragung dem Grundbuchverwalter als Inkassostelle zu entrichten. Die kantonale Steuerverwaltung, Schwyz, Telefon 041 819 11 24, veranlagt die [Grundstückgewinnsteuer](#). Die Verkaufspartei erhält die Steuererklärung direkt zugestellt und hat mit dieser die Belege der Anlagekosten (nicht Unterhaltskosten) einzureichen (siehe auch [Merkblatt zur Grundstückgewinnsteuererklärung](#)).
- *BVG:* Wird ein Grundstück veräussert, für das Sie Vorsorgegeld (Pensionskassengeld) bezogen hatten, ist dieser Betrag in der Regel zurückzuzahlen. Sprechen Sie die Bedingungen mit Ihrer Vorsorgeeinrichtung bitte frühzeitig ab.
- *Familienwohnung:* Bei einer Veräusserung hat der andere Ehegatte (Name, Vorname, Geburtsdatum) zuzustimmen. Beim Erwerb eines Grundstücks durch verheiratete Personen siehe auf unserer Homepage Checklisten / Tipps für die Aufzeichnung von Investitionen bei Grundeigentum von Ehegatten.
- *Verstorbene:* Ist der Grundeigentümer gestorben, ist der Erbgang (Übergang auf die Erben) vorerst im Grundbuch einzutragen. Dazu benötigen wir eine Erbbescheinigung (nicht Erbenverzeichnis) im Original.