

Erläuterungen zu Bestellung Kaufvertrag

<p>Güterstand</p>	<p>Ehegatten, welche keinen Ehevertrag abgeschlossen haben, unterstehen dem ordentlichen Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung. Falls Sie einen Ehevertrag abgeschlossen haben, senden Sie bitte dem Grundbuchamt eine Kopie.</p> <p>Spezialfälle (unterstehen nicht dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung, obwohl sie keinen Ehevertrag abgeschlossen haben):</p> <ul style="list-style-type: none"> • gerichtlich angeordnete Gütertrennung (z.B. im Rahmen eines hängigen Scheidungsverfahrens) • gerichtlich angeordneter Ehetrennung • wenn über einen Ehegatten, der in Gütergemeinschaft lebt, der Konkurs eröffnet wird • Ehegatten, welche vor 1989 beim Güterrechtsregisterregisteramt eine Beibehaltungserklärung abgegeben haben.
<p>Gemeinschaftliches Eigentum</p>	<p>Bei einem gemeinschaftlichen Kauf durch Ehegatten 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 Gütergemeinschaft möglich.</p>
<p>Anzahlungen</p>	<p>Häufig werden kleinere Anzahlungen bereits vor der Beurkundung anlässlich der Unterzeichnung einer sogenannten Reservationsvereinbarung geleistet.</p> <p>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.</p> <p>Anzahlungen sind für den Käufer oftmals mit einem gewissen Risiko verbunden. Sollte der Verkäufer vor der Eigentumsübertragung zahlungsunfähig werden, ist das Geld meist verloren.</p>
<p>Hypothekarschulden</p>	<p>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, die Hypothekarschuld auf den Käufer zu übertragen.</p>



Eigentumsübertragung	Die Eigentumsübertragung erfolgt durch Abgabe der Grundbuchanmeldung beim zuständigen 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).
Antritt	Besitzübergabe (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 auf den Käufer übergehen sollen.
Abrechnung Nebenkosten	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 der Besitzerwechsel dem örtlichen Elektrizitäts- und Wasserwerk mitzuteilen und ein Termin für das Ablesen des Stromzählers zu vereinbaren.
Gewährleistung	Bei der Gewährleistung geht es um die Haftung des Verkäufers für Mängel am Kaufobjekt (Grundstück). Wird die Gewährleistung wegbedungen, trägt der Käufer das Risiko solcher Mängel. Dies bedeutet, der Verkäufer kann bei Wegbedingung der Gewährleistung grundsätzlich nicht für Grundstücksmängel belangt werden. Die Vereinbarung einer Ausschlussklausel schliesst indessen die Haftung folgender Mängel nicht aus: <ul style="list-style-type: none">• Mängel, die der Verkäufer dem Käufer arglistig verschwiegen hat• Mängel, die gänzlich ausserhalb dessen liegen, womit der Käufer vernünftigerweise zu rechnen hat
Gebühren und Auslagen	Nach erfolgter Beurkundung / Eigentumsübertragung haften die Vertragsparteien solidarisch für die Handänderungssteuern. Bitte beachten Sie zudem, dass der Auftraggeber bei Nichtzustandekommen des Vertrages für allfällige Gebühren und Auslagen haftet.
Grundstückgewinnsteuer	Für die Grundstückgewinnsteuer haftet das Grundstück. Dies bedeutet, dass bei Fehlen eines zahlungsfähigen Verkäufers der jeweilige Grundstückseigentümer die Steuerforderung bezahlen muss. Die Grundstückgewinnsteuer wird meist sichergestellt oder dem Verkaufspreis in Abzug gebracht, insbesondere auch, weil es sich dabei um sehr hohe Beträge handeln kann. Eine Vorausberechnung der Grundstückgewinnsteuer kann beim kant. Steueramt St. Gallen verlangt werden.



Ersatzbeschaffung Eigenheim	Bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung) kann der Verkäufer Aufschub der Grundstückgewinnsteuer beantragen, soweit der Erlös innert vorgeschriebener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird. Abklärungen sind direkt beim kant. Steueramt St. Gallen vorzunehmen.
Privatrechtliche Versicherungen	<p>Wechselt der Gegenstand des Vertrages den Eigentümer, so gehen die Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag auf den neuen Eigentümer über.</p> <p>Der neue Eigentümer kann den Übergang des Vertrages durch eine schriftliche Erklärung bis spätestens 30 Tage nach der Handänderung ablehnen.</p> <p>Das Versicherungsunternehmen kann den Vertrag innert 14 Tagen nach Kenntnis des neuen Eigentümers kündigen. Der Vertrag endet frühestens 30 Tage nach der Kündigung.</p> <p>Es ist Sache der Vertragsparteien die privatrechtlichen Versicherungen über die Eigentumsänderung zu informieren und die Versicherungsverträge den geänderten Verhältnissen anzupassen.</p>
Miet-/Pachtverhältnisse	Bei bestehenden Mietverhältnissen, muss deren Schicksal im Kaufvertrag geregelt werden (vgl. Art. 261 Abs. 3 OR betr. möglicher Schadenersatzpflicht des Verkäufers bei vorzeitiger Mietvertragsauflösung durch den Käufer und Art. 192 Abs. 3 OR betr. absichtlich verschwiegener Rechtsmängel).
Familienwohnung des/der Verkäufer/in	Vgl. Art. 169 Abs. 1 ZGB betr. erforderlicher Zustimmung des andern Ehegatten.