

Kaufvertragsentwurf für eine Immobilie

Ausführliche Datengrundlage für Notariat und öffentliche Beurkundung - kein privatschriftlicher Kaufvertrag

Öffentliche Beurkundung zwingend

Ein Vertrag über den Kauf eines Grundstücks, Hauses oder Stockwerkeigentums ist nur in der gesetzlich vorgeschriebenen Form gültig (OR Art. 216). Dieser Entwurf sammelt die Vereinbarungen für die zuständige Urkundsperson. Eigentum geht grundsätzlich erst mit der Eintragung im Grundbuch über.

1. Parteien

Verkäuferschaft	Name / Geburtsdatum bzw. Firma / Sitz: _____
Adresse / Zivilstand	_____ _____
Käuferschaft	Name / Geburtsdatum bzw. Firma / Sitz: _____
Adresse / Zivilstand	_____ _____
Vertretung	☐ keine ☐ Vollmacht / Beistandschaft / Organ: _____
Kontakt / Beratung	Telefon / E-Mail / Bank / Rechtsberatung: _____

2. Kaufobjekt und Grundbuch

Gemeinde / Grundbuch	_____
Grundstück / E-GRID	Nr.: E-GRID: _____
Eigentumsform	☐ Alleineigentum ☐ Miteigentum / ☐ Stockwerkeigentum Wertquote _____
Adresse / Fläche	_____ _____
Zugehör / Nebenobjekte	Parkplatz / Keller / Miteigentumsanteile: _____
Dienstbarkeiten / Lasten	Gemäss aktuellem Grundbuchauszug; besondere Punkte: _____
Anmerkungen / Vormerkungen	Vorkaufsrechte, Kaufsrechte, Mietverträge, Verfügungsbeschränkungen: _____

ÖREB / Altlasten

Katasterauszüge geprüft am: Ergebnis:

3. Kaufpreis und Finanzierung

Bestandteil	Betrag / Termin	Zahlungsweg / Nachweis
Gesamtkaufpreis	CHF _____	_____
Anzahlung / Reservationsbetrag	CHF _____	Treuhand / Bedingungen klären
Restkaufpreis	CHF _____	Valuta: _____
Übernahme Schuldbrief / Hypothek	CHF _____	Zustimmung Institut
Sicherstellung	_____	Zahlungsversprechen / Sperrkonto
Kaufpreisaufteilung	CHF _____	Land / Gebäude / Inventar

4. Eigentumsübertragung, Besitz und Nutzen

Beurkundung	Vorgesehene Urkundsperson / Kanton: _____
Grundbucheintrag	Vorgesehener Termin / Bedingungen: _____
Besitzesantritt	Datum / Uhrzeit und Übergang von Nutzen und Gefahr: _____
Übergabe	☐ geräumt ☐ mit Inventar ☐ vermietet; separates Protokoll / Mieterliste
Schlüssel / Zähler	Separates Übergabeprotokoll am: _____

5. Zustand, Gewährleistung und Informationen

- Der aktuelle Zustand, bekannte Mängel, Altlasten- oder Schadstoffhinweise und hängige Versicherungsfälle werden vollständig offengelegt.
- Ein Gewährleistungsausschluss ist von der Urkundsperson rechtlich zu formulieren; absichtlich verschwiegene Mängel bleiben vorbehalten.
- Bei Neubau, Umbau oder werkvertraglichen Elementen sind Abnahme, Garantien, Mängelrechte und Unterlagen gesondert zu regeln.
- Bei vermieteten Objekten sind Mietverhältnisse, Depots, Nebenkosten, offene Verfahren und Übergang der Vermieterstellung zu dokumentieren.

Bekannte Mängel

Renovationen / Bewilligungen	
Versicherungsschäden	
Mietverhältnisse	☐ keine ☐ gemäss Mieterliste / Verträgen vom
Umwelt / Schadstoffe	Altlasten, Asbest, Radon, belastete Baustoffe oder weitere Hinweise:
Energie / Haustechnik	GEAK, Heizung, PV, Ladestation, Wartung und Erneuerungsbedarf:

6. Kosten, Steuern und Abrechnungen

Beurkundung / Grundbuch	Tragung / Quote nach kantonalem Recht bzw. Vereinbarung:
Handänderungssteuer / Gebühr	
Grundstückgewinnsteuer	Sicherstellung / Abwicklung durch Urkundsperson:
Liegenschaftskosten	Abgrenzungstichtag für Steuern, Versicherungen, Nebenkosten:
Makler / weitere Kosten	Vergütung, Auftrag und zahlungspflichtige Partei:

7. Stockwerkeigentum oder gemeinschaftliche Anlagen

Grundlagen	☐ nicht zutreffend ☐ Begründungsakt ☐ Reglement ☐ Sondernutzungsrechte
Finanzen	Stand Erneuerungsfonds, offene Beiträge und Sonderumlagen:
Beschlüsse	Geplante Sanierungen, Protokolle und hängige Verfahren:

8. Bedingungen und besondere Vereinbarungen

- ☐ Finanzierungsbestätigung bis _____
- ☐ Bewilligung nach BewG / Lex Koller abgeklärt
- ☐ Zustimmung Ehegatte / Gemeinschaft / Organ
- ☐ Vorkaufs- oder Kaufsrechte abgeklärt
- ☐ Gebäude- / Grundstückprüfung abgeschlossen
- ☐ Löschung / Ablösung von Grundpfandrechten geregelt
- ☐ Steuer- und Gebührensicherstellungen geklärt
- ☐ weitere Bedingung: _____

9. Erforderliche Unterlagen und Anhänge

- ☐ aktueller Grundbuchauszug und Kataster-/Situationsplan
- ☐ Grundrisse, Baubeschrieb, Gebäudeversicherungsnachweis
- ☐ Dienstbarkeitsbelege, Reglemente und öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen
- ☐ bei Stockwerkeigentum: Begründungsakt, Reglement, Protokolle, Budget, Jahresrechnung und Erneuerungsfonds
- ☐ Mietverträge, Depotausweise und aktuelle Miet-/Nebenkostenliste, falls vermietet
- ☐ Schuldbriefe / Hypothekarangaben und Zahlungsverprechen
- ☐ Energieausweis / GEAK, Wartungs- und Garantieunterlagen, soweit vorhanden
- ☐ Altlastenkataster / Schadstoffabklärungen / bekannte Mängelliste, soweit relevant
- ☐ Identitäts-, Zivilstands-, Vertretungs- und Firmenregisterunterlagen
- ☐ Steuer- und Gebührenabklärungen der zuständigen kantonalen Stellen
- ☐ Protokoll der technischen Besichtigung und Kostenschätzungen geplanter Arbeiten
- ☐ Kaufpreis-, Finanzierungs- und Zahlungsnachweise gemäss Vorgabe der Urkundsperson

10. Offene Punkte für die Urkundsperson

Thema / Frage	Verantwortlich	Termin	Erledigt

Bestätigung für die Urkundsperson

Die Parteien bestätigen mit ihrer Paraphe lediglich, dass diese Datengrundlage ihren aktuellen Verhandlungsstand wiedergibt. Eine rechtsgültige Verpflichtung zum Grundstückkauf entsteht dadurch nicht; massgebend ist ausschliesslich die öffentlich beurkundete Urkunde.

Unterschriften

Verkäuferchaft (Kenntnisnahme)

Ort / Datum

Name / Funktion

Unterschrift

Käuferchaft (Kenntnisnahme)

Ort / Datum

Name / Funktion

Unterschrift

Hinweis: Allgemeine Schweizer Vorlage, keine Rechtsberatung. Zwingendes Recht, kantonale Vorschriften, amtliche Formulare und die konkrete Vertragslage gehen vor; bei Streit oder besonderen Verhältnissen ist eine fachliche Prüfung empfohlen.

Berücksichtigte Grundlagen: OR Art. 216 (öffentliche Beurkundung); ZGB Art. 656-657 (Erwerb des Grundeigentums und Grundbucheintrag). Beurkundung, Gebühren und einzelne Steuern richten sich zusätzlich nach kantonalem Recht.

Offizielle Quellen: fedlex.admin.ch (OR SR 220; ZGB SR 210) und bwo.admin.ch/de/formularpflicht. Rechtsstand: August 2026.