

**Notariate, Grundbuch- und Konkursämter  
Kanton Zürich**

**Formular für die Übermittlung von Kaufvertragsangaben**

Sie können uns das ausgefüllte Formular mittels Email oder gewöhnlicher Post zustellen. Nach Erhalt werden wir uns mit Ihnen in Verbindung setzen.

**Bitte lesen Sie vor dem Ausfüllen die Bemerkungen im Anhang.**

<b>Vertragsparteien</b>	*Bei juristischen Personen ist nachstehend unter der Position „Name“ die im Handelsregister eingetragene <b>Firmabezeichnung</b> anzugeben.	
<b>Verkäufer/in 1:</b>		
Vorname, Name:		
Adresse:		
Zivilstand:		falls verheiratet, <b>Güterstand:</b>
<b>Verkäufer/in 2:</b>		
Vorname, Name:		
Adresse:		
Zivilstand:		falls verheiratet, Güterstand:
<b>Käufer/in 1:</b>		
Vorname, Name:		
Geburtsdatum:		AHV-Nummer:
Bürgerorte oder Staatsangehörigkeit:		ev. Ausländerausweis: <input type="checkbox"/> „B“ oder <input type="checkbox"/> „C“
Adresse:		
Zivilstand:		falls verheiratet, Güterstand:
<b>Käufer/in 2:</b>		
Vorname, Name:		
Geburtsdatum:		AHV-Nummer:
Bürgerorte oder Staatsangehörigkeit:		ev. Ausländerausweis: <input type="checkbox"/> „B“ oder <input type="checkbox"/> „C“
Adresse:		

**Kommentiert [A1]:** In den Urkunden sind die beteiligten Personen mit Namen, Vornamen (alle Vornamen gemäss amtlichen Ausweis aufführen), Geburtsdatum, Bürgerort und Adresse zu bezeichnen. Firmen sind genau mit dem im Handelsregister eingetragenen Namen aufzuführen.

**Kommentiert [A2]:** Ehegatten/ Ehegattinnen, welche keinen Ehevertrag abgeschlossen haben, unterstehen regelmässig dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung. Falls Sie einen Ehevertrag abgeschlossen haben, senden Sie bitte dem Notariat eine Kopie dieses Vertrages.

Zivilstand:		falls verheiratet, Güterstand:
-------------	--	--------------------------------

Eigentumsverhältnis der Käuferschaft (sofern mehrere Personen)		Falls Miteigentum (andere Quote) Quoten angeben:
Art des gemeinschaftlichen Eigentums:		Quote Käufer/in 1: Quote Käufer/in 2:
<b>Hinweise für den Käufer/ die Käuferin:</b> Falls es sich der erwerbenden Partei um eine juristische Person oder um eine natürliche Person mit ausländischer Staatsangehörigkeit handelt, empfehlen wir Ihnen, rechtzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen, damit genügend Zeit bleibt, um die gemäss Bewilligungsgesetz vorgeschriebenen Abklärungen vorzunehmen.		

**Kommentiert [A3]:** Bei einem gemeinschaftlichen Kauf durch Ehegatten/ Ehegattinnen [Parteien (Verkäufer/Käufer)] können diese entweder als Gesamteigentümer/innen infolge einfacher Gesellschaft oder als Miteigentümer/innen erwerben und im Grundbuch eingetragen werden. Zudem ist gestützt auf einen entsprechenden Ehevertrag auch der Erwerb zu Gesamteigentum infolge Gütergemeinschaft möglich.

<b>Kaufobjekt (Grundstück)</b>	
Gemeinde/Stadtquartier:	
Grundbuchblatt:	
Kataster-Nr./Strasse:	
Amtliche Wohnungs-Nummer:	
Handelt es sich um die Familienwohnung des Verkäufers/ der Verkäuferin?	
Handelt es sich um eine durch Verkäufer/in und/oder Käufer/in gewerblich genutzte Liegenschaft?	

**Kommentiert [A4]:** Handelt es sich beim Kaufobjekt um eine Stockwerkeigentumswohnung oder eine Liegenschaft mit mehr als einer Wohnung (z.B. Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen), ist/sind die jeweilige(n) amtliche(n) Wohnungsnummer(n) anzugeben. Werden mehrere Stockwerkeinheiten verkauft, so ist zu bezeichnen, welche Wohnungsnummer zu welcher Stockwerkeinheit gehört.

**Kommentiert [A5]:** Die Veräusserung der Familienwohnung bedarf der Zustimmung des Ehegatten/ der Ehegattin (Art. 169 Abs. 1 ZGB) bzw. des eingetragenen Partners/ der eingetragenen Partnerin (Art. 14 Abs. 1 PartG).

**Kommentiert [A6]:** Diese Frage ist von Bedeutung im Zusammenhang mit einer möglichen Unterstellung von Grundstücksgeschäften unter die Mehrwertsteuerpflicht.

<b>Kaufpreis / Kaufpreistilgung</b>	
Kaufpreis:	CHF
Anzahlung vor Beurkundung:	CHF
Anzahlung bei Beurkundung:	CHF
Sicherstellung der Anzahlung:	Wenn ja, wie: Nähere Angaben:
Verzinsung der Anzahlung:	Wenn ja, Zinssatz: %
Restkaufpreis:	CHF Bezeichnung des Kontos:

**Kommentiert [A7]:** Erfolgt die Eigentumsübertragung nicht unmittelbar im Anschluss an die öffentliche Beurkundung, leistet der Käufer/ die Käuferin oftmals eine Anzahlung. Sollte der Verkäufer/ die Verkäuferin vor der Eigentumsübertragung zahlungsunfähig werden und hat der Käufer/ die Käuferin auf eine Sicherstellung seiner Anzahlung verzichtet, ist in der Regel mit einem Verlust der geleisteten Anzahlung zu rechnen.



seitens des Verkäufers/ der Verkäuferin bestehende Hypothekarschulden (ohne Marchzinsen):	CHF <input type="checkbox"/> Ablösung oder <input type="checkbox"/> Schuldübernahme
Hypothekargläubiger/in des Verkäufers/ der Verkäuferin (Name, Ort, Kontaktperson und Tel.Nr.):	
falls bekannt / vorhanden: finanzierende Bank (=Bank des Käufers/ der Käuferin):	
Aufzählung allfälliger weiterer Gegenleistungen (z.B. mitverkaufte Möbel etc.):	

**Kommentiert [A8]:** Nehmen Sie für einen reibungslosen Ablauf der Kaufpreiszahlungen frühzeitig mit den betroffenen Finanzinstituten Kontakt auf. Bei seitens des Verkäufers/ der Verkäuferin bestehenden Hypothekarschulden benötigen wir Angaben über den effektiven Schuldbetrag und die Sicherungsart [Sicherungsübereignung]. Bitte beachten Sie, dass der Hypothekargläubiger/ die Hypothekargläubigerin des Verkäufers/ der Verkäuferin nicht verpflichtet ist, die Hypothekarschuld auf den Käufer/ die Käuferin zu übertragen.

Weitere Bestimmungen	
Datum der Eigentumsübertragung:	Falls bekannt, genaues Datum:
Antrittstag:	Falls bekannt, genaues Datum:
Abrechnungzeitpunkt betr. Nebenkosten / Mietzinseinnahmen:	Falls nicht Wert Besitzeserwerb abgerechnet wird, nähere Angaben:
Gewährleistung:	Bemerkungen:
Aufteilung Gebühren und Auslagen:	<input type="checkbox"/> je zur Hälfte <input type="checkbox"/> zulasten Verkäufer/in <input type="checkbox"/> zulasten Käufer/in
Sicherstellung Grundstückgewinnsteuer:	Wenn ja, wie: Wurde dem Verkäufer/ der Verkäuferin ein Aufschub infolge Ersatzbeschaffung gewährt? Wird für diese Veräusserung ein Aufschub infolge Ersatzbeschaffung geltend gemacht? Wenn ja, in welcher Gemeinde? Bemerkungen:
Miet-/Pachtverhältnisse:	<input type="checkbox"/> es bestehen keine Miet-/Pachtverträge <input type="checkbox"/> es bestehen Miet-/Pachtverträge gemäss separater Liste im Anhang

**Kommentiert [A9]:** Die Eigentumsübertragung erfolgt durch Abgabe der Grundbuchanmeldung beim zuständigen Grundbuchamt. Erst mit Abgabe dieser Grundbuchanmeldung wird der Käufer/ die Käuferin Eigentümer/in des Grundstückes und kann rechtlich darüber verfügen (z.B. Grundpfandrechte errichten oder das Grundstück weiterverkaufen).

**Kommentiert [A10]:** Besitzesübergabe (auch Antritt oder Besitzeserwerb genannt) bedeutet die Übertragung der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück. Bei unvernieteten Räumlichkeiten geschieht dies normalerweise durch Schlüsselübergabe. Meist wird vereinbart, dass gleichzeitig mit dem Besitzeserwerb auch Nutzen und Gefahr auf den Käufer/ die Käuferin übergehen sollen.

**Kommentiert [A11]:** Soweit es sich beim Kaufsobjekt nicht um einen Neubau handelt, empfiehlt es sich, eine schriftliche Abrechnung über die laufenden Einnahmen und Ausgaben zu erstellen. Zudem ist der Besitzeswechsel dem örtlichen Elektrizitäts- und Wasserwerk mitzuteilen und ein Termin für das Ablesen des Strom- und Wasserzählers zu vereinbaren.

**Kommentiert [A12]:** Bei der Gewährleistung geht es um die Haftung des Verkäufers/ der Verkäuferin für Mängel am Kaufsobjekt. Wird die Gewährleistung wegbedungen, trägt der Käufer/ die Käuferin das Risiko solcher Mängel. Dies bedeutet, der Verkäufer/ die Verkäuferin kann grundsätzlich nicht für Grundstücksmängel belangt werden.

**Kommentiert [A13]:** [Gebühren-Berechnung](#)

**Kommentiert [A14]:** Für die Grundstückgewinnsteuer haftet das Grundstück. Dies bedeutet, dass bei Fehlen eines zahlungsfähigen Verkäufers/ einer zahlungsfähigen Verkäuferin der jeweilige Grundstückseigentümer/ die jeweilige Grundstückseigentümerin die Steuerforderung bezahlen muss. Die Grundstückgewinnsteuer wird meist sichergestellt.

**Kommentiert [A15]:** Bei bestehenden Mietverhältnissen, muss deren Schicksal unbedingt im Kaufvertrag geregelt werden. (vgl. [Art. 261 Abs. 3 OR](#) betr. möglicher Schadenersatzpflicht des Verkäufers/ der Verkäuferin bei vorzeitiger Mietvertragsauflösung durch den Käufer/ die Käuferin und [Art. 192 Abs. 3 OR](#) betr. arglistig verschwiegener Rechtsmängel.)



Letzte Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallationen:	Falls bekannt, genaues Datum, ansonsten Angabe des Jahres
Privatrechtliche Versicherungen	
Verwaltung bei Stockwerk-/Miteigentum	
Parkplatznummer	

**Kommentiert [A16]:** Der Verkäufer/ die Verkäuferin hat dem Käufer/ der Käuferin die Policen von privatrechtlichen Versicherungen zu übergeben, da diese auf den Käufer/ die Käuferin übergehen, sofern dieser/ diese den Übergang nicht innert 30 Tagen nach der Handänderung ablehnt (vgl. [Art. 54 VVG](#))

**Einzureichende Unterlagen:**

- Kopie Identitätskarte / Pass oder Aufenthaltsbewilligung B/Niederlassungsbewilligung C
- AHV-Nummer (z.B. AHV-Ausweis oder Krankenkassenkarte)
- Kopie Ehevertrag
- Vollmacht für Zustellung an Drittperson
- Übersicht der Miet-/Pachtverträge

**Kontaktperson (=Einsender dieses Formulars):**

Name:		E-Mail-Adresse:	
Telefon-Nr.:		Adresse:	

**Zustellungsart der Vertragsentwürfe:**

Post:	<input type="checkbox"/> A-Post <input type="checkbox"/> Einschreiben	E-Mail:	<input type="checkbox"/> Standard ( <i>ungeschützt</i> ) <input type="checkbox"/> Incamail ( <i>geschützt – Schweizerische Post</i> )
-------	--	---------	--

**Kommentiert [A17]:** Incamail ist der sichere und nachweisbare Versand von vertraulichen E-Mails durch die Schweizerische Post. Weitere Informationen erhalten Sie unter <http://www.post.ch/post-incamail-home>

Ergänzende Bemerkungen:	
-------------------------	--



## Anhang

### Erläuterungen zu einzelnen Vertragsbestimmungen

<b>Vertragsparteien</b>	In den Urkunden sind die beteiligten Personen mit Namen, Vornamen, Geburtsdatum, Bürgerort und Adresse und wenn nötig mit weiteren Angaben zu bezeichnen. Name und alle Vornamen gemäss amtlichem Ausweis aufführen.
<b>Güterstand</b>	<p>Ehegatten/ Ehegattinnen, welche keinen Ehevertrag abgeschlossen haben, unterstehen regelmässig dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung. Falls Sie einen Ehevertrag abgeschlossen haben, senden Sie bitte dem Notariat eine Kopie.</p> <p>Spezialfälle (unterstehen nicht dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung, obwohl sie keinen Ehevertrag abgeschlossen haben):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• gerichtlich angeordnete Gütertrennung (z.B. im Rahmen eines hängigen Scheidungsverfahrens)</li><li>• gerichtlich angeordneter Ehetrennung</li><li>• wenn über einen Ehegatten/ eine Ehegattin, der in Gütergemeinschaft lebt, der Konkurs eröffnet wird</li><li>• Ehegatten/ Ehegattinnen, welche vor 1989 beim Güterrechtsregisterregisteramt eine Beibehaltungserklärung abgegeben haben.</li></ul>
<b>Gemeinschaftliches Eigentum</b>	Bei einem gemeinschaftlichen Kauf durch Ehegatten/ Ehegattinnen können diese entweder als Gesamteigentümer/in infolge einfacher Gesellschaft oder als Miteigentümer/in erwerben und im Grundbuch eingetragen werden. Zudem ist gestützt auf einen entsprechenden Ehevertrag auch der Erwerb zu Gesamteigentum infolge Gütergemeinschaft möglich.
<b>Amtliche Wohnungsnummer</b>	<p>Die amtlichen Wohnungsnummern (aWN) dienen der eindeutigen Wohnungsidentifikation in Gebäuden mit mehr als einer Wohnung. Die Nummern müssen in Kaufverträgen aufgeführt werden.</p> <p>Berechtigte Personen (Eigentümer/in, Verwalter/in) erhalten beim Bausekretariat oder Bauamt am Orte des Kaufobjektes Auskunft über die gültige aWN.</p> <p>Für Grundstücke, welche in der Stadt Zürich liegen, ist die Statistik Stadt Zürich zuständig (<a href="#">Kontakt</a>).</p>
<b>Anzahlungen</b>	<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/ die Käuferin oftmals mit einem gewissen Risiko verbunden. Sollte der Verkäufer/ die Verkäuferin vor der Eigentumsübertragung zahlungsunfähig werden, ist das Geld meist verloren.</p>



<b>Hypothekarschulden</b>	Nehmen Sie für einen reibungslosen Ablauf der Kaufpreiszahlungen frühzeitig mit den betroffenen Finanzinstituten Kontakt auf. Bei seitens des Verkäufers/ der Verkäuferin bestehenden Hypothekarschulden benötigen wir Angaben über den effektiven Schuldbetrag und die <a href="#">Sicherungsart</a> . Bitte beachten Sie, dass der Hypothekargläubiger/ die Hypothekargläubigerin des Verkäufers/ der Verkäuferin nicht verpflichtet ist, die Hypothekarschuld auf den Käufer/ die Käuferin zu übertragen.
<b>Beurkundung</b>	Die öffentliche Beurkundung bewirkt die obligatorische Bindung der Parteien; von ihr hängt die Gültigkeit des Rechtsgeschäftes ab. Sie erbringt für die durch sie bezeugten Willenserklärungen, Tatbestände, Hergänge und Rechtsverhältnisse vollen Beweis.
<b>Eigentumsübertragung</b>	Die Eigentumsübertragung erfolgt durch Abgabe der Grundbuchanmeldung beim zuständigen Grundbuchamt. Erst mit Abgabe dieser Grundbuchanmeldung wird der Käufer/ die Käuferin Eigentümer/in des Grundstückes und kann rechtlich darüber verfügen (z.B. Grundpfandrechte errichten oder das Grundstück weiterverkaufen).
<b>Antritt</b>	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 auf den Käufer/ die Käuferin übergehen sollen.
<b>Abrechnung Nebenkosten</b>	Soweit es sich beim Kaufsobjekt nicht um einen Neubau handelt, empfiehlt es sich, eine schriftliche Abrechnung über die laufenden Einnahmen und Abgaben zu erstellen.  Zudem ist der Besitzeswechsel dem örtlichen Elektrizitäts- und Wasserwerk mitzuteilen und ein Termin für das Ablesen des Stromzählers zu vereinbaren.
<b>Gewährleistung</b>	Bei der Gewährleistung geht es um die Haftung des Verkäufers/ der Verkäuferin für Mängel am Kaufsobjekt (Grundstück). Wird die Gewährleistung wegbedungen, trägt der Käufer/ die Käuferin das Risiko solcher Mängel. Dies bedeutet, der Verkäufer/ die Verkäuferin kann bei Wegbedingung der Gewährleistung grundsätzlich nicht für Grundstücksmängel belangt werden.
<b>Gebühren und Auslagen</b>	Nach erfolgter Beurkundung / Eigentumsübertragung haften die Vertragsparteien solidarisch für die <a href="#">notariellen und grundbuchamtlichen Kosten</a> .  Bitte beachten Sie zudem, dass der Auftraggeber/ die Auftraggeberin bei Nichtzustandekommen des Vertrages für allfällige Gebühren und Auslagen haftet.
<b>Grundstückgewinnsteuer</b>	Für die Grundstückgewinnsteuer haftet das Grundstück. Dies bedeutet, dass bei Fehlen eines zahlungsfähigen Verkäufers/ einer zahlungsfähigen Verkäuferin der jeweilige Grundstückeigentümer/ die jeweilige Grundstückeigentümerin die Steuerforderung bezahlen muss. Die Grundstückgewinnsteuer wird meist sichergestellt, insbesondere auch, weil es sich dabei um sehr hohe Beträge handeln kann.



<b>Ersatzbeschaffung Eigenheim</b>	Bei Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung) kann der Verkäufer/ die Verkäuferin Aufschub der Grundstückgewinnsteuer beantragen, soweit der Erlös innert angemessener Frist zum Erwerb oder zum Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft in der Schweiz verwendet wird.
<b>Miet-/Pachtverhältnisse</b>	Bei bestehenden Mietverhältnissen, muss deren Schicksal im Kaufvertrag geregelt werden. (vgl. <a href="#">Art. 261 Abs. 3 OR</a> betr. möglicher Schadenersatzpflicht des Verkäufers / der Verkäuferin bei vorzeitiger Mietvertragsauflösung durch den Käufer/ die Käuferin und <a href="#">Art. 192 Abs. 3 OR</a> betr. absichtlich verschwiegener Rechtsmängel).
<b>Privatrechtliche Versicherungen</b>	Vgl. <a href="#">Art. 54 VVG</a> 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.
<b>Familienwohnung der veräussernden Partei</b>	Die Veräusserung der Familienwohnung bedarf der Zustimmung des Ehegatten/ der Ehegattin ( <a href="#">Art. 169 Abs. 1 ZGB</a> ) bzw. des eingetragenen Partners/ der eingetragenen Partnerin ( <a href="#">Art. 14 Abs. 1 PartG</a> ).

