



## Auftrag zur Vorbereitung eines Grundbuchgeschäftes



Bitte reichen Sie das ausgefüllte und unterzeichnete Formular mit sämtlichen Beilagen beim Grundbuchamt Grabs, Sporgasse 7, 9472 Grabs SG, [grundbuchamt@grabs.sg.ch](mailto:grundbuchamt@grabs.sg.ch), ein. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung (081 772 08 17).

### Art des Geschäftes

- Kauf  Tausch  Schenkung  
 Erbteilung

Parteien	Veräusserer A	Veräusserer B
Name / Firma		
Vornamen		
Geburtsdatum		
Geschlecht		
Heimatorte oder Staatsangehörigkeit <sup>1</sup>		
Strasse		
PLZ Ort		
Telefonnummer		
E-Mail		
Zivilstand		
Güterstand <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Errungenschaftsbeteiligung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft <input type="checkbox"/> Gütertrennung	<input type="checkbox"/> Errungenschaftsbeteiligung <input type="checkbox"/> Gütergemeinschaft <input type="checkbox"/> Gütertrennung
Wird die Familienwohnung oder gemeinsame Wohnung veräussert? <sup>3</sup>		<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Parteien	Erwerber A	Erwerber B
Name / Firma		
Vornamen		
Geburtsdatum		
Geschlecht		
Heimatorte oder Staatsangehörigkeit <sup>1</sup>		
Strasse		
PLZ Ort		



Bankverbindung Verkäufer	Bankname / Ort: Konto IBAN Nr.
Finanzierende Bank des Käufers	Bankname / Ort: Kundenberater Telefon / E-Mail

Weitere Bestimmungen		
Besitzesantritt <sup>11</sup>	<input type="checkbox"/> mit Vertragsunterzeichnung <input type="checkbox"/> bereits erfolgt am	<input type="checkbox"/> mit Eigentumsübertragung <input type="checkbox"/> erfolgt am
Eigentumsübertragung	<input type="checkbox"/> mit der öffentlichen Beurkundung	<input type="checkbox"/> um den
Kosten und Steuern	Grundbuchgebühren <sup>12</sup> <input type="checkbox"/> zulasten Verkäufer <input type="checkbox"/> zulasten Käufer <input type="checkbox"/> je zur Hälfte	Handänderungssteuer <sup>13</sup> <input type="checkbox"/> zulasten Verkäufer <input type="checkbox"/> zulasten Käufer <input type="checkbox"/> je zur Hälfte
	Vorausberechnung Grundstücksgewinnsteuer? <sup>14</sup> <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Sicherstellung Grundstücksgewinnsteuer? <sup>15</sup> <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Gewährleistung <sup>16</sup>	<input type="checkbox"/> wird ausgeschlossen	<input type="checkbox"/> Besichtigung vom
	Bauten vor weniger als 2 Jahre vor dem Verkauf errichtet oder umgebaut? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Kaufobjekt ist im Kataster der belasteten Standorte ( <a href="http://www.geoportal.ch">www.geoportal.ch</a> ) eingetragen? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Miet-/Pachtverträge	Besteht ein Miet-/Pachtvertrag? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Wird das Miet-/Pachtverhältnis übernommen oder vorgängig gekündigt? <input type="checkbox"/> übernommen <input type="checkbox"/> gekündigt
Sonstige Vereinbarungen und Bemerkungen		

Amtssprache
Amtssprache ist Deutsch (Art. 1 Verordnung über das Grundbuch; sGS 914.13). Parteien, welche die deutsche Sprache nicht beherrschen, haben einen Übersetzer zu bestimmen und dem Grundbuchamt seine genauen Personendaten anzugeben.

## Beilagen

Wir bitten Sie, dieser Anmeldung folgende Unterlagen beizulegen:

- eine Kopie des Passes oder der ID der Vertragsparteien
- bei ausländischen Staatsangehörigen zusätzlich eine Kopie des Ausländerausweises
- bei bestehenden Hypotheken eine Bescheinigung der Gläubigerin (oder E-Banking-Auszug) über die effektive Höhe der Hypothekarschuld
- eine Kopie des Versicherungsausweises AHV oder eine Kopie der Versichertenkarte für die obligatorische Krankenversicherung

## Auftraggeber

- Veräusserer
- andere Person (siehe unten)  
Name und Vorname / Firma  
Strasse  
PLZ Ort  
Telefon / E-Mail

## Zur Kenntnisnahme

Informationsblätter	<a href="http://www.grabs.ch/de/verwaltungonlineschalter/dienstleistungen/?dienst_id=20329">http://www.grabs.ch/de/verwaltungonlineschalter/dienstleistungen/?dienst_id=20329</a>
Ablauf	<p>Das Grundbuchamt Grabs erstellt aufgrund des Auftrages einen Vertragsentwurf, welcher den Parteien zur Prüfung zugestellt wird. Die Übermittlung erfolgt in der Regel per E-Mail im pdf-Format. Nach der Bereinigung des Vertragsentwurfes kann das Rechtsgeschäft nach vorgängiger Terminvereinbarung auf dem Grundbuchamt unterzeichnet werden</p> <p>Erteilungsverträge müssen nicht öffentlich beurkundet werden, weshalb das Erscheinen auf dem Grundbuchamt Grabs nicht erforderlich ist.</p>
Auftrag	<p>Mit diesem Formular beauftragen Sie das Grundbuchamt Grabs, das gewünschte Rechtsgeschäft vorzubereiten. Kommt das Rechtsgeschäft nicht zustande, verpflichtet sich die unterzeichnende Person zur Zahlung der daraus entstehenden Kosten.</p>
Nicht vollständige Angaben oder Unterlagen	<p>Nicht vollständige Angaben und Unterlagen führen zu rückfragen und damit zu Verzögerungen. <u>Das Grundbuchamt behält sich vor, Anmeldungen für Grundbuchgeschäfte erst nach Vorliegen aller geforderten Angaben und Unterlagen zu bearbeiten.</u></p>

**Ort/Datum:**

**Unterschrift:**

Erläuterung zum Formular	
1	<b>Staatsangehörigkeit</b> Bei ausländischer Staatsangehörigkeit zusätzlich eintragen, ob eine Aufenthalts- oder Niederlassungsbewilligung vorliegt.
2	<b>Güterstand</b> Ehegatten, welche keinen Ehevertrag abgeschlossen haben, unterstehen dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung. Falls Sie einen Ehevertrag auf Gütergemeinschaft abgeschlossen haben, legen Sie bitte eine Kopie des Vertrages bei.
3	<b>Familienwohnung (Verkäufer)</b> Ein Ehegatte kann nur mit der ausdrücklichen Zustimmung des andern das Haus oder die Wohnung der Familie veräussern (vgl. Art. 169 ZGB). Gleiches gilt für die gemeinsame Wohnung im Sinne von Art. 14 PartG.
4	<b>Familienwohnung (Käufer)</b> Ein Ehegatte kann nur mit der ausdrücklichen Zustimmung des andern die Rechte am Haus oder der Wohnung der Familie beschränken (vgl. Art. 169 ZGB), etwa diese mit einer Hypothek belasten. Gleiches gilt für die gemeinsame Wohnung im Sinne von Art. 14 PartG.
5	<b>Art des Eigentums</b> Bei einem gemeinschaftlichen Kauf durch mehrere Käufer können diese entweder als Miteigentümer oder Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft im Grundbuch eingetragen werden. Zudem ist gestützt auf einen entsprechenden Ehevertrag auch der Erwerb zu Gesamteigentum infolge Gütergemeinschaft möglich.
6	<b>Verwandtschaftsverhältnis</b> Besteht zwischen Käufer und Verkäufer ein Verwandtschaftsverhältnis, wird empfohlen, beim Grundbuchamt einen Besprechungstermin zu vereinbaren (erbrechtliche Beurteilung, Wahl der passenden Übertragungsart, steuerrechtliche Fragen).
7	<b>Erschliessung</b> Diese Fragen sind nur zu beantworten, wenn ein unüberbautes Grundstück zur Überbauung veräussert wird.
8	<b>Inventar</b> Falls Inventar mitveräussert wird, ist eine Liste der Gegenstände mit Angabe des Wertes beizulegen.
9	<b>Ablösung Hypothek</b> Wenn die bestehende Hypothek nicht übernommen wird, sondern von der finanzierenden Bank abgelöst wird.
10	<b>Übernahme Hypothek</b> Falls die bestehende Hypothek des Verkäufers zu denselben Konditionen bei der gleichen Bank übernommen wird.
11	<b>Besitzesantritt</b> Besitzesantritt bedeutet die Übertragung der tatsächlichen Gewalt über das Kaufobjekt. Bei unvermieteten Räumlichkeiten geschieht dies normalerweise durch die Schlüsselübergabe. Meist wird vereinbart, dass gleichzeitig mit dem Besitzesantritt Nutzen und Gefahr auf den Käufer übergehen.
12	<b>Grundbuchgebühren</b> Grundsätzlich betragen die Grundbuchgebühren 0.4 % des Kaufpreises. Eine Ausnahme bildet die Erbteilung. Bei dieser sind es 0.3 % des Anrechnungswertes.
13	<b>Handänderungssteuer</b> Die Handänderungssteuern werden in jedem Fall gegenüber dem Erwerber verfügt und in Rechnung gestellt. Grundsätzlich beträgt diese 1 % des Kaufpreises.
14	<b>Vorausberechnung Grundstückgewinnsteuer</b> Der Verkäufer kann beim Kantonalen Steueramt, Grundstückgewinnsteuer, Davidstrasse 41, 9001 St. Gallen, eine Vorausberechnung der Grundstückgewinnsteuer verlangen. Die notwendigen Informationen und Formulare erhalten Sie unter <a href="https://www.sg.ch/steuern-finanzen/steuern/steuerarten/grundstueckgewinnsteuer.html">https://www.sg.ch/steuern-finanzen/steuern/steuerarten/grundstueckgewinnsteuer.html</a>

15	<b>Grundstückgewinnsteuer</b> Wenn eine fällige Grundstückgewinnsteuer vom Verkäufer nicht bezahlt wird, haftet das Kaufsobjekt und somit der Käufer. In der Regel wird die Grundstückgewinnsteuer vorausberechnet und sichergestellt.
16	<b>Gewährleistung</b> Bei der Gewährleistung geht es um die Haftung des Verkäufers für Mängel am Kaufsobjekt. Wird die Gewährleistung aufgehoben, das heisst der Verkäufer übernimmt keine Haftung, trägt der Käufer das Risiko solcher Mängel (Regelfall).