

## RESERVATIONSVEREINBARUNG

ANMELDUNG ZUR VORBEREITUNG DES KAUFVERTRAGES FÜR DIE EIGENTUMSWOHNUNGEN „Seepark Alemannis“, Unterdorf, Aesch LU

**Stadelmann & Stutz AG / STADAG AG, Bühlmattweg 4, 5615 Fahrwangen**  
vertreten durch **REALIT TREUHAND AG**, Bahnhofstrasse 41, 5600 Lenzburg

**Hauptsitz**  
5600 Lenzburg 1  
Bahnhofstrasse 41  
Postfach  
Tel. 062 885 88 00  
Fax 062 885 88 99

info@realit.ch  
www.realit.ch

### Käuferschaft

Käufer/-in 1:	Käufer/-in 2:
Name: _____	Name: _____
Vorname: _____	Vorname: _____
Strasse/Nr.: _____	Strasse/Nr.: _____
PLZ/Ort: _____	PLZ/Ort: _____
Bürgerort: _____	Bürgerort: _____
Geburtsdatum: _____	Geburtsdatum: _____
Zivilstand: _____	Zivilstand: _____
Güterstand: <input type="checkbox"/> Gesamteigentum <input type="checkbox"/> Miteigentum	Güterstand: <input type="checkbox"/> Gesamteigentum <input type="checkbox"/> Miteigentum
Beruf: _____	Beruf: _____
Tel. P./Natel: _____	Tel. P./Natel: _____
Tel. Geschäft: _____	Tel. Geschäft: _____
E-Mail: _____	E-Mail: _____

### Kaufobjekt(e)

Die Käuferschaft bestätigt hiermit verbindlich, dass sie die \_\_\_\_\_ Zimmer-Wohnung Nr. \_\_\_\_\_ im \_\_\_\_\_ Geschoss und den Einstellplatz Nr. \_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_, Aesch LU, zu nachfolgenden Preis erwirbt und die Verkäuferschaft beauftragt, die zum Grundbucheintrag notwendigen Schritte nach rechtsgültiger Baubewilligung sowie nach erfolgtem Baubeginn einzuleiten.

### Kaufpreis(e)

Kaufobjekt 1:	GB-Nr.:	CHF
Kaufobjekt 2:	GB-Nr.:	CHF
Kaufobjekt 3:	GB-Nr.:	CHF

**Total Kaufpreis** CHF

### Kaufpreisvereinbarung

CHF	Bei Reservationsvereinbarung innert 10 Tagen.
CHF	Bei öffentlicher Beurkundung des Kaufvertrages (20% von Kaufpreis).
CHF	Abschlagszahlungen gemäss Baufortschritt (nach Baubewilligung) festgelegt.
CHF	<b>Total Kaufpreis</b>

## Weitere Bestimmungen

### Reservationsvereinbarung

Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung bezahlt die Käuferschaft der Verkäuferschaft eine Gebühr in der Höhe von CHF 40'000.00 (je Wohnung) IBAN 11 0077 8205 0315 9200 3, lautend auf Stadelmann & Stutz AG bei der Luzerner Kantonalbank, ein.

Sollte die Käuferschaft die Reservation annullieren, verbleibt ein Unkostenbeitrag von CHF 5'000.00 (je Wohnung) zu Gunsten der Verkäuferin. Bei Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung ist eine Finanzierungsbestätigung einer Bank oder eines gleichwertigen Finanzinstitutes vorzulegen. Spätestens 10 Tage vor der Beurkundung des Kauf- und Werkvertrages hat die Käuferschaft dem beurkundenden Notar ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank zu übergeben mit Zusicherung der Zahlungen gemäss vorstehend festgehaltenen Zahlungsmodalitäten.

### Kauf- und Werkvertrag

Der Verkaufspreis versteht sich als Pauschalpreis für die schlüsselfertige Wohnung inkl. Landanteil und Anteil an den gemeinschaftlichen Anlagen gemäss den Verkaufsunterlagen und dem Baubeschrieb. Die Käuferschaft hat nach Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung, innerhalb von zwei Wochen, eine unverzinsliche Anzahlung (Reservationsgebühr) von CHF 40'000.-- (je Wohnung) einzuzahlen.

Die Käuferschaft hat den vereinbarten Kaufpreis, als Solidarschuldner, wie folgt zu tilgen:

- a) Die bereits geleistete unverzinsliche Anzahlung (**Reservationsgebühr**) von CHF 40'000.00 zu Gunsten der Verkäuferin.
- b) Eine weitere unverzinsliche Teilzahlung, entsprechend **20 %** des Kaufpreises, wird zu Gunsten der Verkäuferin innert zehn Tagen seit vorbehaltlosem **Grundbucheintrag** des Kaufvertrages (Tagebuch) bezahlt.
- c) Eine weitere unverzinsliche Teilzahlung, entsprechend **25 %** des Kaufpreises, wird zu Gunsten der Verkäuferin innert zehn Tagen seit Fertigstellung der **Betonfundation des Mehrfamilienhauses** ihrer Wohnung bezahlt. Die Verkäuferin hat diesen Termin den Käufern und der finanzierenden Bank schriftlich anzuzeigen.
- d) Eine weitere unverzinsliche Teilzahlung, entsprechend **30 %** des Kaufpreises, wird zu Gunsten der Verkäuferin innert zehn Tagen seit Aufrichte der **Holzdecke** über ihrer Wohnung bezahlt. Die Verkäuferin hat diesen Termin den Käufern und der finanzierenden Bank schriftlich anzuzeigen.
- e) Eine weitere unverzinsliche Teilzahlung, entsprechend **10 %** des Kaufpreises, wird zu Gunsten der Verkäuferin innert zehn Tagen seit Einbau des **Unterlagsbodens** in ihrer Wohnung bezahlt. Die Verkäuferin hat diesen Termin den Käufern und der finanzierenden Bank schriftlich anzuzeigen.
- f) Eine weitere unverzinsliche Teilzahlung, entsprechend **10 %** des Kaufpreises, wird zu Gunsten der Verkäuferin innert zehn Tagen seit Einbau der **Küche** in ihrer Wohnung bezahlt. Die Verkäuferin hat diesen Termin den Käufern und der finanzierenden Bank schriftlich anzuzeigen.
- g) Die **Kaufpreisrestanz** zuzüglich **allfälliger Mehrkosten** ist 10 Tage vor **Schlüsselübergabe** (Antritt, Übernahme Kaufobjekte) zu bezahlen. Die Verkäuferin hat diesen Termin den Käufern und der finanzierenden Bank schriftlich anzuzeigen.

### Beurkundung

Die Beurkundung erfolgt durch den Gemeindeschreiber und Notar Hanspeter Schmid, Gemeindeverwaltung Aesch, 6287 Aesch. Die Notariats- und Grundbuchgebühren werden hälftig zwischen Käufer- und Verkäuferschaft inkl. Spesen und MWST übernommen. Die Handänderungssteuer geht in der Höhe von 1.5 % zu Lasten der Käuferschaft. Alle weiteren Steuerfolgen gehen z. L. der Verkäuferschaft.

### **Nutzen / Schaden**

Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen und Lasten, Rechten und Pflichten auf die Käuferschaft erfolgt mit dem Grundbucheintrag, spätestens 10 Tage nach Bezugsbereitschaft der Kaufobjekte oder per Fertigstellung und Schlüsselübergabe (genaue Info folgt).

### **Ausbaustandard**

Der Ausbaustandard richtet sich nach dem Kurzbaubeschrieb vom 05.08.2022. Dieser bildet integrierenden Bestandteil zur vorliegenden Reservationsvereinbarung. Die Baute wird im darin definierten Standard erstellt. Allfällige Änderungswünsche sind der Verkäufer- bzw. Bauherrschaft schriftlich einzureichen, damit ein entsprechender Kostenvoranschlag inkl. Planungshonoraren ausgearbeitet werden kann.

Die Beratung und Aufbereitung des Kostenvoranschlages seitens des Architekten, Bauherrschaft und Vermarkter für die Änderungs- oder Anpassungswünsche sowie Nebenkosten erfolgt nach SIA Tarifordnung von 15% TU-Honorar und werden dementsprechend der Käuferschaft verrechnet. Die resultierenden Mehrkosten können im Voraus in Rechnung gestellt werden.

Die Kosten für die Beratung und Aufbereitung während der Reservationsphase vor Abschluss des Kauf- und Werkvertrags werden bei einer Annullation im Stundenaufwand von CHF 150.-- exkl. MWST in Rechnung gestellt.

### **Mehrkosten**

Im Kaufpreis sind keine Mehrkosten für zusätzliche Änderungs- und Ausbauwünsche des Kaufobjekts enthalten. Allfällige Mehrkosten für Änderungs- und Ausbauwünsche der Käuferschaft müssen spätestens am Tag der Schlüsselübergabe im bereits abgerechneten Betrag beglichen sein. Soweit die Mehrkosten bis dahin noch nicht abgerechnet sind, sind sie im Betrag des Kostenvoranschlags für die Änderungs- und Ausbauwünsche sicherzustellen.

### **Teuerung**

Der Total-Kaufpreis garantiert für die schlüsselfertige Erstellung der Standard-Eigentumswohnung inkl. Garage, Kellerräumlichkeiten, Landanteil, Umgebungsarbeiten und Anschlussgebühren. Der Verkaufspreis erfährt keine teuerungsbedingte Anpassung bis Baubeginn der Liegenschaft der reservierten Eigentumswohnung. Nach diesem Zeitpunkt wird 2/3 des pauschalen Total-Kaufpreises mit 100 % der Teuerung (Schweizerischer Baukostenindex Hochbau, Rubrik Neubau) bis zum Zeitpunkt der Bauwerksübergabe angepasst, sofern die Bauteuerung von 2 % überschritten wird.

Diese Differenz der Bauteuerung wird zusätzlich zur Schlusszahlung bei Bezugsbereitschaft / Schlüsselübergabe fällig und weiterverrechnet.

### **Unterlagen**

Die nachstehend aufgeführten Unterlagen und Dokumente sind Bestandteil dieser Vereinbarung und werden der Käuferschaft vor Vertragsunterzeichnung ausgehändigt (per Mail):

- Grundrisspläne vom (Datum)
- Kurzbaubeschrieb vom (Datum)
- Anpassungswünsche der Käuferschaft (sofern vorhanden)
- Entwurf Begründungsakt und Stockwerkeigentümerreglement (sofern schon vorhanden)

### **Rücktritt vom Kaufvertrag**

Diese Vereinbarung ist für beide Seiten bindend. Sollte eine der beiden Parteien von dieser Vereinbarung zurücktreten und die öffentliche Beurkundung und Eintragung des Kaufvertrages nicht möglich sein, ist die Anzahlung an die Käuferschaft zurückzuzahlen. Bei Rücktritt der Käuferschaft ist die Verkäuferschaft befugt, für Aufwendungen und für die Vorbereitung zum Grundbucheintrag etc. den angefallenen Kostenaufwand in Abzug zu bringen.

Visum Käufer/-in:

Visum Vertreter Verkäufer:

Die Verkäuferschaft behält sich vor, Aufwand und Auslagen, welche den Pauschalbetrag übersteigen, zusätzlich geltend zu machen. Für diesen Betrag gilt der Reservationsvertrag als Schuldanererkennung im Sinne von Art. 82 SchKG. Eine Entschädigung für angefangene Arbeiten, Materialbestellungen oder Arbeitsvorbereitungen bleibt ausdrücklich vorbehalten. Schliesst die Verkäuferschaft wider Erwarten nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung keinen Kaufvertrag ab, ist die geleistete Anzahlung ohne Zins zurückzuerstatten.

**Steuern**

Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer oder Ertragssteuer gehen zu Lasten der Verkäuferschaft. Die Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer von 3% vom Kaufpreis wird durch die Verkäuferschaft sichergestellt.

**Disclaimer**

Diese Reservationsvereinbarung wurde von der REALIT TREUHAND AG, Lenzburg, zusammen mit der Stadag AG und Stadelmann & Stutz AG erstellt und dient alleine der Information potenzieller Käufer über die Anmeldung zur Vorbereitung des Kaufvertrages für die erwähnten Eigentumswohnungen. Die Angaben in dieser Reservationsvereinbarung sind rein informativer Natur. Änderungen in Materialisierung und Konstruktion bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die REALIT TREUHAND AG übernimmt für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben keine irgendwie geartete Rechts- und/oder Haftpflicht.

**Gerichtsstand**

Auf diese Vereinbarung ist schweizerisches Recht anwendbar. Gerichtsstand ist 6280 Hochdorf LU.

**Bitte legen Sie pro Vertragspartner eine ID- oder Passkopie bei.**

Ort / Datum: .....

**Käuferschaft:**

.....

Ort / Datum: .....

**Verkäuferschaft:**

vertreten durch: **REALIT TREUHAND AG**

.....

Visum Käufer/-in:

Visum Vertreter Verkäufer: