

Kaufablauf / Bezug / Allgemeines

IM KAUFPREIS INBEGRIFFEN

- Fertig erstellte, bezugsbereite Terrassenwohnungen im Grundausbau gemäss Verkaufsunterlagen und Baubeschrieb vom 15. Mai 2025
- Landanteil
- Vorbereitungsarbeiten inkl. Bewilligungsgebühren, Vermessungskosten etc.
- Erschliessung mit allen Anschlussgebühren
- Umgebungsarbeiten
- Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherungen während der Bauzeit
- Honorare für Bauspezialisten innerhalb des Baubeschriebs
- Notariats- und Grundbuchgebühren für die rechtlichen Regelungen

IM KAUFPREIS NICHT INBEGRIFFEN

Von der Käuferschaft separat zu bezahlen sind:

- ½ der Notariats- und Grundbuchgebühren
- Gebühren zur Schuldbrief-Errichtung für die finanzierende Bank der Käuferschaft
- Allfällige zurzeit unbekannte behördliche Gebühren oder Erhöhung derselben
- Kosten für zusätzliche Käufer-Ausbauwünsche, welche vom Standard gemäss Baubeschrieb vom 15. Mai 2025 abweichen, inkl. den dazugehörenden anteilmässigen Kosten für Versicherung und Anschlussgebühren (Kanalisation, Elektrizität, Wasser), Helio- und Xeroxkopien von 1% sowie das Architekten- und Bauleitungshonorar von 12% aller zusätzlich gewünschten Ausbaukosten

KAUFABLAUF / ZAHLUNGSMODUS

1. ANZAHLUNG VON CHF 100'000

Mit der Unterzeichnung der Reservationserklärung erfolgt seitens Käuferschaft eine Anzahlung von CHF 100'000 pro Wohnung.

2. VORVERTRAG ZUM KAUFVERTRAG (GEGENSEITIGES VERPFLICHTUNGSGESCHÄFT)

Sobald die Anzahlung bei der Verkäuferschaft eingegangen ist und die Reservationserklärung von beiden Parteien unterzeichnet wurde, wird ein entsprechender Vorvertrag vorbereitet. Diese Ausarbeitung kann einige Wochen in Anspruch nehmen. Anschliessend erfolgt die öffentliche Beurkundung des Vorvertrags beim zuständigen Notariat. Zu diesem Zeitpunkt ist keine weitere Zahlung fällig.

3. HAUPTKAUFVERTRAG (GEGENSEITIGES VERFÜGUNGSGESCHÄFT) UND RESTZAHLUNG

Ein paar Wochen vor der Bezugsbereitschaft wird der Haupt-Kaufvertrag beim zuständigen Notariat öffentlich beurkundet. Zu diesem Termin ist seitens Käuferschaft ein Original-Zahlungsversprechen für die Restzahlung, Valuta Bezugsbereitschaft, mitzubringen.

VORAUSSICHTLICHER BEZUGSTERMIN

Der voraussichtliche Bezugstermin ist auf der Angebotsliste aufgeführt. Die definitiven Bezugsdaten werden mindestens 4 Monate im Voraus schriftlich und verbindlich mitgeteilt.

DIENTSBARKEITEN / PARZELLIERUNG

Alle für die Überbauung Seematt notwendigen Dienstbarkeiten werden durch die Verkäuferschaft geregelt und im Grundbuch rechtzeitig eingetragen.

So wird gewährleistet, dass sämtliche rechtlichen Rahmenbedingungen nach Bauvollendung klar und verbindlich geregelt sind – eine zentrale Voraussetzung für die reibungslose und unkomplizierte Nutzung aller privaten und gemeinschaftlich genutzten Flächen.

STOCKWERKEIGENTUM / MITEIGENTUM

Für jedes Terrassenhaus wird Stockwerkeigentum (STWE) begründet. Dieses umfasst die Sonderrechte an den jeweiligen Wohneinheiten (Wohnungen, Keller, Nebenräume) sowie die dazugehörigen ausschliesslichen Nutzungsrechte, beispielsweise an Terrassen und teilweise Rasenflächen. Die Nutzung und Verwaltung des Stockwerkeigentums er-

folgt gemäss dem Stockwerkeigentümerreglement, das die Rechte und Pflichten der Eigentümer verbindlich festhält.

Die beiden Einstellhallen sowie die gemeinschaftlich genutzten Bereiche der Umgebung – darunter Wege, Besucherparkplätze, Entsorgungsstellen und weitere Anlagen – werden im Miteigentum gehalten. Für diese Bereiche gelten separate Nutzungs- und Verwaltungsordnungen, welche die Organisation, Nutzung und Instandhaltung klar regeln.

Alle relevanten Unterlagen – einschliesslich STWE-Begründungen, Reglemente und Verwaltungsordnungen – werden einige Wochen vor der öffentlichen Beurkundung des Haupt-Kaufvertrages rechtsgültig begründet und den Käufern zur Verfügung gestellt.

BETRIEBSKOSTEN

Für Heizung, Allgemeinstrom, Wasser, Abwasser, Versicherungen, TV-Anschlussgebühr, Lift-Abonnement, Hauswart, Unterhalts- und Reparaturkosten, Wartungsverträge, Umgebungsarbeiten, Gebühren und Abgaben sowie Verwaltungshonorar usw. wird über die Nebenkosten einmal jährlich eine Abrechnung erstellt.

ERNEUERUNGSFONDS

Mit Beginn des dritten Betriebsjahres wird ein Erneuerungsfonds geöfnet. Die Höhe der Beiträge wird dann zumal durch Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft festgelegt. Die jährlichen Einlagen sollen in der Regel mind. 0.6% des späteren Brandversicherungswertes des Gebäudes betragen.

BEWIRTSCHAFTUNG

Die Abteilung Immobilienbewirtschaftung der JEGO AG übernimmt die Verwaltung und Bewirtschaftung der Terrassenhäuser Seematt für zunächst 3 Jahre. Eine anschliessende Verlängerung ist möglich. Das Verwaltungshonorar richtet sich nach den üblichen Ansätzen.

Stand Mai 2025