

Reservationsvertrag

Objekte

Wohnüberbauung „Harmettlen, Haus 1, 3, 5, 6410 Goldau“

Wohnung Nr. [xx]

Parkplatz/Parkplätze Tiefgarage Nr. [xx]

Parkplatz/Parkplätze aussen Nr. [xx]

Käuferschaft

[Vor- und Nachname Käufer]

[Adresse Käufer]

[PLZ und Ort Käufer]

Verkäuferin

Swiss Life AG

General-Guisan-Quai 40

8002 Zürich

Betreut durch den Geschäftsbereich

Swiss Life Immopulse

Herrn Andreas Zehnder

Schmiedgasse 40

6430 Schwyz

[Datum]

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Personalien | 3 |
| 2 | Kaufobjekt | 4 |
| 3 | Kaufpreis | 4 |
| 4 | Zahlungskonditionen | 5 |
| 5 | Nutzen- und Schadenbeginn | 5 |
| 6 | Weitere Bestimmungen | 6 |
| 7 | Änderungswünsche / Budgetpositionen / Käuferbetreuung | 6 |
| 8 | Nutzungsrecht / Dienstbarkeiten | 7 |
| 9 | Gerichtsstand | 8 |

1 Personalien

Bitte legen Sie diesem Reservationsvertrag eine Kopie des Passes oder der ID (beidseitig) bei.

Projekt/Objekt: "Harmettlen, Haus 1, 3, 5, 6410 Goldau"

[x.x] Zimmer Wohnung, Nr. [xx]
 Parkplatz/Parkplätze Tiefgarage Nr.: [xx]
 Parkplatz/Parkplätze aussen Nr.: [xx]

| | | |
|---|---|---|
| Name / Mädchenname: | | |
| Vorname: | | |
| Strasse: PLZ / Wohnort: | | |
| Tel. P: Tel. Mob.: Tel. G: E-Mail: | | |
| Geburtsdatum: | | |
| Zivilstand: | | |
| Beruf: | | |
| Bürgerort / Staatsangehörigkeit: | | |
| Bei ausl. Staatsangehörigkeit: Sind Sie im Besitz der Bewilligung B oder C | B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> | B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> |
| Besteht ein Ehevertrag: (optional) | Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> | Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> |
| Sofern mehrere Käufer: (optional) | Gesamteigentümer <input type="checkbox"/> Einfache Gesellschaft <input type="checkbox"/> | Miteigentümer <input type="checkbox"/> zu % |
| Werden Vorsorgegelder (Pensionskasse oder Säule 3a) verwendet (WEF-Bezug): (optional) | Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> | Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> |
| Name der Pensionskasse / Vorsorgeeinrichtung: (optional) | | |
| Bemerkungen: | | |

2 Kaufobjekt

Wohnüberbauung "Harmettlen, Haus 1, 3, 5, 6410 Goldau

Eigentumswohnung Nr. [xx]

Parkplatz/Parkplätze Tiefgarage Nr. [xx]

Parkplatz/Parkplätze aussen Nr. [xx]

Disponibel-, Bastel-, Hobbyraum Nr. ...

3 Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Kaufsobjekt gemäss Ziff. 2 beträgt:

| | | |
|---------------------------------|------------|------------|
| Eigentumswohnung Nr. [xx] | CHF | 0.- |
| Parkplatz Tiefgarage Nr. [xx], | CHF | 0.- |
| Parkplatz aussen Nr. [xx] | CHF | 0.- |
| Disponibel-, Bastel-, Hobbyraum | CHF | 0.- |
| Total | <u>CHF</u> | <u>0.-</u> |

(Schweizer Franken -tausend)

Im Kaufpreis enthalten sind:

- Miteigentum am Stammgrundstück gemäss STWEG-Begründung vom 12. März 2014
- Landerschliessung mit allen Anschlussbeiträgen, Vermessungskosten
- Vollständige Gebäudeerschliessung inkl. Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Strom und Kabel-TV
- Bewilligungsgebühren für Gestaltungsplan; Erschliessung und das Gebäude
- Sämtliche Rohbau-, Ausbau- und Installationsarbeiten in dem im Käufer-Baubeschrieb festgehaltenen Umfang
- Alle von den zuständigen Instanzen wie Gebäudeversicherung, Feuerpolizei, Zivilschutzamt vorgeschriebenen Vorkehrungen und Installationen
- Alle für die Erschliessung und Bau notwendigen Honorare für Geologen, Geometer, Architekt, Ingenieur- und Installationsspezialisten (Grundausbau)
- Kosten für Gebäude- und Bauwesenversicherung bis zur Eigentumsübertragung/zum Bezug
- Kosten für Stockwerkbegründungen und das Verwaltungsreglement sowie die Regelung der Dienstbarkeiten

Nicht im Kaufpreis inbegriffen sind:

- Kosten für zusätzliche Leistungen, welche weder im Baubeschrieb noch in den Vertragsunterlagen enthalten sind (Änderungswünsche), inkl. der dazugehörigen anteilmässigen Kosten für Versicherungen und Anschlussgebühren (Strom, Wasser, Kanalisation, Kabel-TV) sowie zugehörige Planer-, Bauleitungs- und Risikohonorare.
- Kosten für die Pfandrechtserrichtung (Übernahme bestehendes Grundpfand und/oder Errichtung/Erhöhung des Schuldbriefes)
- Notariats- und Grundbuchgebühren (½ zu Lasten der Käuferschaft)
- Mehrwertsteuer: Die Parteien gehen davon aus, dass der vorliegend beabsichtigte Kauf für MWST-Zwecke eine von der Steuer ausgenommene Immobilienlieferung darstellt (Beurkundung des Kauf- oder Vorvertrages, respektive Abschluss des Werkvertrages **nach Baubeginn**) und somit auf dem oben erwähnten Kaufpreis keine MWST abzurechnen ist.
- Mehrkosten infolge Neuerungen und/oder Änderungen von Steuern, Gebühren und Abgaben, welche nach Abschluss dieses Vertrags in Kraft treten

4 Zahlungskonditionen

Der vereinbarte Kaufpreis ist wie folgt zu bezahlen:

| | | | |
|-------|--|-----|----------|
| a) | Durch Leistung einer Anzahlung von bei Unterzeichnung dieser Vereinbarung auf das Konto Nr. CH76 0023 0230 4253 6201 L bei der UBS AG, 8098 Zürich, lautend auf Swiss Life AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich (innert 5 Tagen nach Unterzeichnung des vorliegenden Vertrags) | CHF | 20'000.- |
| b) | Durch eine weitere Anzahlung von (10% des Kaufpreises) anlässlich der Beurkundung des Kaufvertrags beim Notar | CHF | '000.- |
| c) | Restzahlung bei Bezugsbereitschaft (Grundbucheintragung und Eigentumsübertragung) des Kaufobjekts | CHF | '000.- |
| Total | | CHF | '000.- |

Die Eigentumsübertragung findet Zug um Zug mit der Bezugsbereitschaft und Erfüllung oder Sicherstellung des Restkaufpreises statt. Es gelten die Bestimmungen des Kaufvertrages.

5 Nutzen- und Schadenbeginn

Der Besitzantritt am Kaufobjekt mit Übergang von Nutzen und Schaden erfolgt mit der Eigentumsübertragung bei Bezugsbereitschaft der Wohnung. Die Fertigstellung der Bauten erfolgt voraussichtlich im Frühling 2015. Verzögerungen bleiben vorbehalten. Der frühestmögliche Antrittstermin wird der Käuferschaft von der Verkäuferin mindestens vier Monate vor Bezug der Wohnung mittels eingeschriebenen Briefes mitgeteilt.

Die Verkäuferin behält sich das Recht vor, dass die Umgebungs- und Bepflanzungsarbeiten sowie die Fertigstellung anderer Wohnungen in der Überbauung beim Bezug noch nicht vollständig abgeschlossen sein müssen. Die Zufahrten und die Zugangswege müssen jedoch ungehindert und gefahrlos passierbar sein.

6 Weitere Bestimmungen

Die Käuferschaft beauftragt die Verkäuferin mit der Vorbereitung des notariellen Kaufvertrages durch den Notar.

Die Käuferschaft verpflichtet sich, innert 30 Tagen nach Aufforderung des Notars/der Verkäuferin den Kaufvertrag über das/die Kaufobjekte zu unterzeichnen.

Damit die Reservation verbindlich wird, hat die Käuferschaft die Reservationszahlung über CHF 20'000.- innert 5 Tagen auf das Konto Nr. CH76 0023 0230 4253 6201 L bei der UBS AG, 8098 Zürich, lautend auf Swiss Life AG, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich zu leisten. Erfolgt keine Zahlung innert der vorgesehenen Frist, so fällt dieser Vertrag gegenstandslos dahin.

Sollte die Käuferschaft nach geleisteter Reservationsanzahlung vom Vertrag aus irgendwelchen Gründen zurücktreten, ist die Verkäuferin von jeglicher Verpflichtung befreit. In diesem Fall werden der Käuferschaft die Aufwendungen, welche in ihrem Auftrag erfolgt sind, im Stundenaufwand verrechnet (Ansatz CHF 180.- inkl. MWSt. pro Std.). Zusätzlich werden allfällige Drittkosten entsprechend den schriftlich getroffenen Abmachungen zusätzlich in Abzug gebracht oder separat in Rechnung gestellt. In jedem Fall wird der Käuferschaft als Minimalbetrag eine pauschale Entschädigung von CHF 5'000.- für den in ihren Auftrag entstandenen Aufwand und als Ersatz der Auslagen verrechnet. Der genannte Betrag wird von der geleisteten Anzahlung in Abzug gebracht und die Differenz zinslos zurück vergütet.

Hauptvertrag und Vorvertrag müssen gem. Art. 216 OR öffentlich beurkundet werden. Die Käuferschaft wünscht ausdrücklich keine Beurkundung dieses Reservationsvertrags, sondern begnügt sich mit der vorliegenden schriftlichen Vereinbarung. Bei einem Rücktritt aus irgendwelchen Gründen kann sich daher die Käuferschaft nicht auf Formungültigkeit berufen, um die verfallenen CHF 5'000.- zurückzuerhalten.

Kleinere Projektänderungen, welche die Funktion und die Qualität des Bauwerkes nicht beeinträchtigen, bleiben bis zur Eigentumsübertragung vorbehalten.

Die Parteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Nach dieser Bestimmung enden Verträge über private Schaden- und Haftpflichtversicherungen für Grundstücke im Zeitpunkt der Handänderung (Eigentumsübertragung). Die Versicherung des Vertragsobjektes gegen die Folgen solcher Risiken vom Tage der Handänderung an ist Sache der erwerbenden Partei.

7 Käuferbetreuung / Änderungswünsche / Budgetpositionen

Die Curiger GU AG (Erstellerin) nimmt die Käuferbetreuung im Auftrag der Swiss Life AG war. Diese beinhaltet die Beratung und das Auswahlverfahren der Budgetpositionen sowie die Übergabe des Kaufobjektes.

Änderungswünsche und Budgetpositionen: Die Abwicklung, Abrechnung und Zahlung der Mehr- / Minderkosten sowie der Budgetpositionen erfolgen im separaten Vertragsverhältnis mit eigenem Werkvertrag zwischen Käuferschaft und Erstellerin (Curiger GU AG, Sonneggstrasse 24a, 6410 Goldau).

Änderungswünsche der Käuferschaft werden erst nach erfolgter Reservationszahlung, unterzeichnetem Kaufvertrag und genehmigten Nachträgen (Mehr-/Minderkosten) am Bau ausgeführt. Änderungsmöglichkeiten an diesem Objekt sind beschränkt möglich.

Allfällig höhere Bewilligungs- und Anschlusskosten aufgrund der Ausführung der Änderungswünsche der Käuferschaft werden dieser weiterverrechnet. Die Verkäuferin / Erstellerin behält sich vor, für solche Änderungen die Vorauszahlung der mutmasslichen Mehrkosten zu verlangen.

Falls Planungsleistungen durch den Architekt, Bauingenieur oder Ingenieure für die haustechnischen Anlagen, oder durch andere Spezialisten zu erbringen sind, werden diese ebenfalls zusammen mit den Mehrkosten und allfälligen Drittkosten in Rechnung gestellt.

Bei Minderleistungen erfolgt keine entsprechende Reduktion der Honorare und Baunebenkosten. Sollten die Minderleistungen jedoch Folgekosten und Leistungen von Fachplanern auslösen, werden diese ebenfalls in Rechnung gestellt.

Für jede Offerte, welche einen Änderungswunsch der Käuferschaft umfasst, kann die Erstellerin eine Grundpauschale von mindestens CHF 300.- in Rechnung stellen, selbst auch dann, wenn die Änderungen kostenneutral sind oder der Auftrag nicht zur Ausführung kommt.

Die Verkäuferin / Erstellerin kann auf sämtlichen Mehrkosten eine Anzahlung in der Höhe von 50% geltend machen. Die Ausbaurkosten der Käuferschaft sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung, spätestens aber mit der Abnahme des Bauwerkes fällig. Die Anzahlung hat grundsätzlich innert 30 Tagen nach Unterzeichnung des Änderungswunsches zu erfolgen. Die Restzahlung ist innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung der Verkäuferin fällig, auf jeden Fall vor der Grundbucheintragung (Bezugsbereitschaft der Wohnung).

Allfällige Bestellungsänderungen werden ausschliesslich mit den am Bau beteiligten Unternehmern ausgeführt. Eigenleistungen oder „eigene Handwerker“ können nicht berücksichtigt werden (Garantiefolgen, Terminfolgen etc.). Werden dennoch Lieferungen und Ausführungen einzelner

Arbeitsgattungen durch die Käuferschaft oder Drittunternehmer ausgeführt, dürfen diese erst nach der Wohnungsübergabe erfolgen und es wird der vorgesehene Budgetbetrag unter Abzug einer Umtriebs- und Bearbeitungspauschale von 40% der Käuferschaft gutgeschrieben.

8 Nutzungsrecht / Dienstbarkeiten

Die für die Bauvorhaben notwendigen Dienstbarkeiten werden durch die Verkäuferin geregelt und im Grundbuch eingetragen. Es sind dies vor allem Fuss- und Fahrwegrechte, Durchleitungsrechte, Benützungsrechte für die Auto-Einstellhalle, Auto-Abstellplätze in der Umgebung, Besucherparkplätze, Containerplätze, sowie alle hier nicht erwähnten, aber für die Gesamtüberbauung notwendigen und behördlicherseits vorgeschriebenen Dienstbarkeiten und Auflagen, die nach Bauvollendung ein reibungsloses Zusammenleben unter den verschiedenen Eigentümern gewährleisten.

9 Gerichtsstand

Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Zürich.

Diese Vereinbarung tritt in Kraft, sobald die vereinbarte Anzahlung von CHF 20'000.- bei der Verkäuferin eintrifft.

Ort/Datum

Goldau, _____

Die Parteien:

Die Käuferschaft:

Die Verkäuferin:
Swiss Life AG

Zeichnungsberechtigung für Swiss Life AG gemäss Vollmacht vom 25.03.2014